



ANNUAL REPORT 2012

GRUPPO GABETTI



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 19.038.301,11

C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	8
Le attività del Gruppo	9
Composizione del capitale sociale	14
Calendario Corporate	16
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione	17
Il mercato immobiliare italiano.....	18
Il conto economico gestionale	38
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	39
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	40
Indicatori economico - finanziari.....	51
Informazioni per gli azionisti.....	52
Le Persone.....	54
La Formazione	55
Ricerca e sviluppo	55
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	55
Impairment test e svalutazione di immobili	56
Fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale	56
Operazioni straordinarie avvenute nell'esercizio	63
Stato di implementazione del piano strategico del Gruppo Gabetti.....	68
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	71

Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato	76
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	82
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato	82
Fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale	83
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato	84
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	87
Note relative al Bilancio Consolidato	101
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato	146
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato.....	153

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato	157
--	-----

Indice del Bilancio Separato della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo	160
Indicatori economico - finanziari	166
Conto Economico riclassificato	167
Struttura Patrimoniale e Finanziaria.....	168
Andamento delle principali partecipate.....	169
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	176
Schemi di Bilancio Separato	181
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	187
Continuità aziendale	187
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio	189
Criteri di valutazione adottati	190
Note relative al Bilancio Separato.....	199
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato	234
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato	243
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato.....	247

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Fabrizio Prete
Vice Presidente	Ugo Giordano
Amministratore Delegato	Armando Borghi
Consigliere	Steno Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere (Amministratore indipendente)	Stefania Chiaruttini
Consigliere (Amministratore indipendente)	Claudio De Albertis

Comitato Esecutivo

Presidente	Fabrizio Prete Ugo Giordano Armando Borghi Emma Marcegaglia
------------	--

Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Roberto D'Ayala Valva

Società di Revisione

BDO S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2020*)

Comitato per il Controllo Interno

Presidente	Stefania Chiaruttini Claudio De Albertis Ugo Giordano
------------	---

Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Stefania Chiaruttini Claudio De Albertis
------------	---

Lead Independent Director

Claudio De Albertis

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Armando Borghi

Organismo di vigilanza (ex D.Lgs.n.231/2001)

Presidente	Stefano Putinati Salvatore Canonici Carolina Pasqualin
------------	--

Comitato per le operazioni con parte correlate

Amministratore Effettivo	Stefania Chiaruttini
Amministratore Effettivo	Claudio De Albertis
Amministratore Effettivo	Ugo Giordano
Amministratore Supplente	Emma Marcegaglia

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

<i>Chief Financial Officer</i>	Marco Speretta
--------------------------------	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013.

Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014.

Cariche sociali e Deleghe conferite

La firma sociale e la legale rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Vice Presidente ed all'Amministratore Delegato anche separatamente e disgiuntamente l'uno dall'altro, nei limiti della delega loro conferita; ai sensi dell'art. 2384 codice civile il potere di rappresentanza è generale.

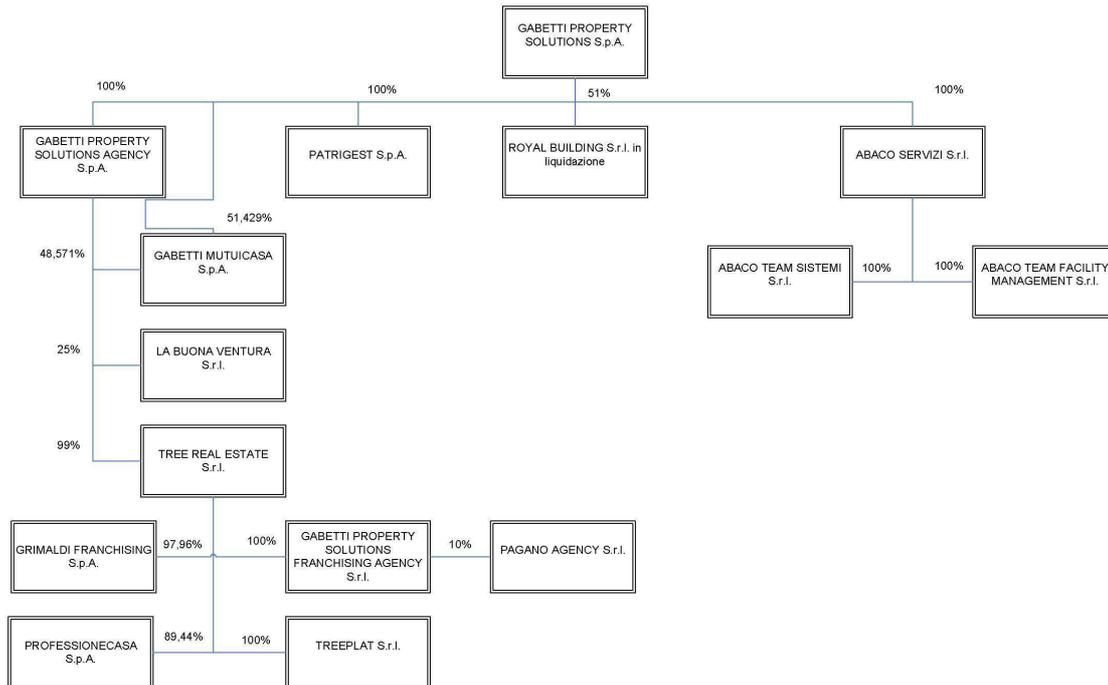
Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente Fabrizio Prete tutti i poteri relativi alle aree del Personale, della Organizzazione e della Finanza da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa e all'Amministratore Delegato Armando Borghi tutti i poteri relativi alla gestione corrente dell'impresa, con specifico riferimento alla conduzione e allo sviluppo del Business della Società da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa. Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione e/o al Comitato Esecutivo.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì demandato al Comitato Esecutivo, ferma restando la competenza concorrente del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: Euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: Euro 2.500.000,00 per singola operazione;
- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: Euro 100.000,00 per singola operazione.

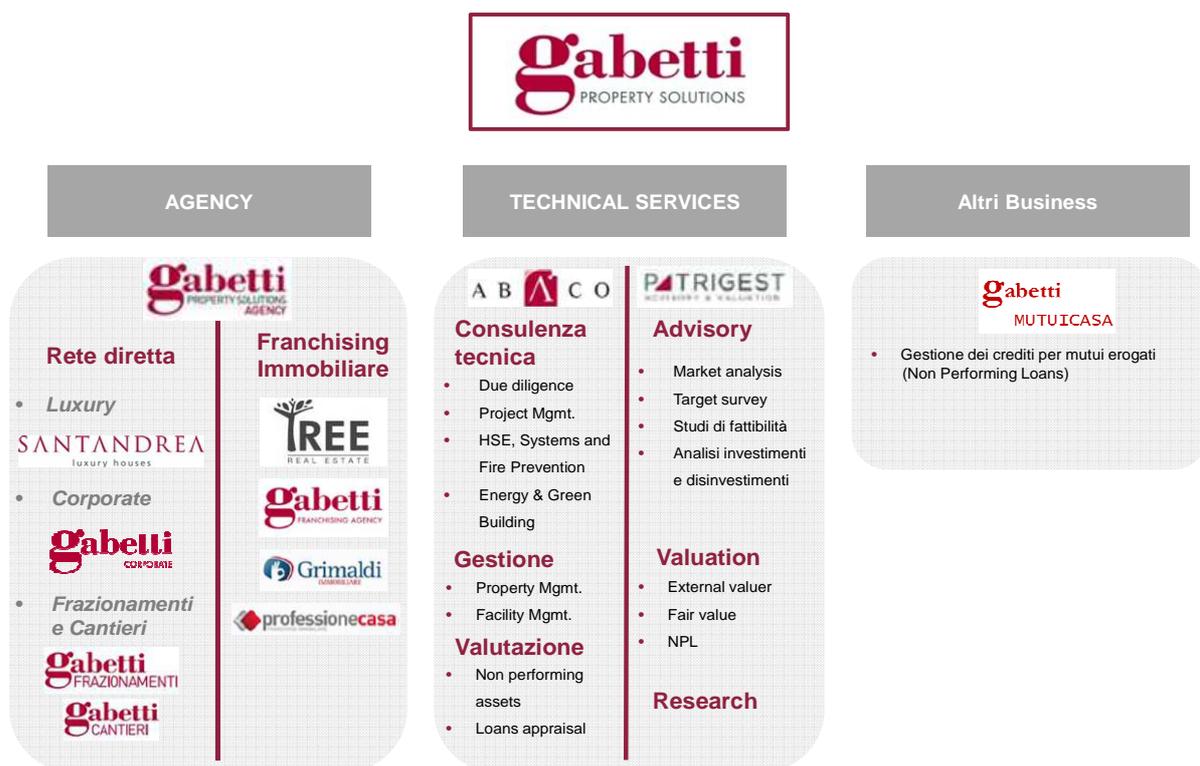
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31.12.2012



31 dicembre 2012

Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. e le sue controllate, opera da oltre 60 anni nel settore immobiliare, offrendo una gamma completa ed organica di servizi immobiliari ad elevato valore aggiunto, utilizzando al meglio le forti sinergie derivanti dalle attività svolte dalle singole società appartenenti al Gruppo medesimo.



Di seguito si evidenziano i servizi offerti dal Gruppo Gabetti il cui modello organizzativo consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società nell'ambito delle seguenti aree:

- **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**
- **GESTIONE**
- **INTERMEDIAZIONE**

e con un nuovo modo di concepire la catena di creazione del valore nel mercato immobiliare, secondo un sistema integrato di competenze nell'ambito delle attività di consulenza e valorizzazione del patrimonio, di gestione e di intermediazione per la clientela istituzionale e retail.

	B2B	B2C
CONSULENZA E VALORIZZAZIONE	 PATRIGEST ADVISORY & VALUATION › Advisory › Valuation › Research	
	› Consulenza in operazioni di finanza straordinaria › Assistenza, lancio e gestione di fondi immobiliari › Valorizzazione di portafogli NPL	
GESTIONE	 A B A C O SERVIZI › Asset Management › Property Management › Construction Survey › Energy & Green Building Services › Health, Safety, Systems & Environmental Services › Facility Management › Loans Appraisal Services	
INTERMEDIAZIONE	 Gabetti CORPORATE › Intermediazione nell'ambito: <ul style="list-style-type: none"> • portafogli distribuiti • commerciale, industriale • logistico, office › Capital Market	
	 Gabetti FRAZIONAMENTI › Intermediazione di edifici esistenti › Gestione delle permuta	
	 Gabetti CANTIERI › Intermediazione di immobili di nuova costruzione › Analisi del mercato locale › Analisi del progetto	
		 SANTANDREA luxury houses › Intermediazione di immobili esclusivi
		 Gabetti FRANCHISING AGENCY  Grimaldi IMMOBILIARE  professionecasa › Network di oltre 1500 agenzie in franchising, che fanno capo a Tree Real Estate

CONSULENZA E VALORIZZAZIONE

Patrigest è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2008 e RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni di operazioni di sviluppo, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione.

La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di Costruzioni nell'ambito di:

Advisory

»analisi di mercato

Studio finalizzato alla determinazione di un ampio quadro conoscitivo che definisca e verifichi le condizioni di operabilità e le potenzialità di successo degli interventi.

»target survey

Metodologia in grado di sondare, attraverso step successivi, la domanda specifica del bacino d'utenza dell'intervento e di quelli di potenziali clienti.

»studi di fattibilità

analisi del massimo e miglior utilizzo del bene, e cioè considerando, fra tutti gli usi tecnicamente possibili e finanziariamente fattibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà stessa il massimo valore.

»analisi di investimento e strategia di dismissione

Supporto nella definizione e nell'aggiornamento di una corretta asset allocation, in linea con le aspettative degli investitori, con la situazione patrimoniale, e con le richieste del mercato.

Valuation

Stima del valore, sia frazionato che in blocco, di patrimoni immobiliari semplici o complessi, utilizzando per la determinazione del valore le metodologie di processo più idonee alla tipologia di portafoglio ed alle specifiche esigenze del committente, secondo i principali metodi valutativi consolidati a livello nazionale e internazionale.

Research

Studio dell'andamento e delle specifiche caratteristiche delle diverse asset class del settore immobiliare attraverso un continuo monitoraggio del mercato.

GESTIONE

Abaco Servizi è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2008 • OHSAS 18001:2007 • UNI EN ISO 14001:2004 • SOA OG1 • SOA OG11 che offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale si rivolge a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di :

Asset Management

»document management e virtual data room

»full due diligence tecniche

»attività di rilievo e calcolo delle consistenze

»regolarizzazioni catastali e urbanistico-edilizie

›certificazioni catastali ai sensi legge 122/2010

Property Management

- ›gestione dei processi di manutenzione del patrimonio
- ›gestione amministrativa e contabile delle locazioni
- ›gestione tecnica e manutentiva
- ›gestione degli obblighi patrimoniali e fiscali
- ›call center inquilini/ utenti
- ›amministrazioni condominiali

Construction survey

- ›project management
- ›watch-dog e controlli tecnici in cantiere
- ›certificazione di opere
- ›perizie strutturali
- ›testimoniali di stato
- ›controlli di secondo livello ai sensi del d.lgs. 81/2008

Energy & Green Building services

- ›certificazione energetica
- ›audit energetici e consulenza alla progettazione
- ›studi di fattibilità, perizie e due diligence nel campo delle Fer (Fonti energetiche rinnovabili)
- ›audit e due diligence di sostenibilità con gap analysis
- ›assistenza alla certificazione leed
- ›consulenza integrata ai protocolli di certificazione per green buildings

Health, safety, systems & environmental services

- ›due diligence ambientali (fase 1 e fase 2)
- ›gestione materiali pericolosi
- ›piani di caratterizzazione, analisi di rischio sito e management della bonifica di siti
- ›sistemi gestione ambientali e di sicurezza
- ›censimento e due diligence impiantistiche
- ›consulenza alla sicurezza nei luoghi di lavoro e assunzione ruolo RSPP
- ›analisi delle deleghe e gestione dei fornitori
- ›audit di prevenzione incendi e attività di fire engineering

Facility Management

- ›razionalizzazione e ottimizzazione dei costi di gestione e di esercizio del patrimonio immobiliare
- ›project Management e monitoraggio dei servizi
- ›conduzione e manutenzione di sistemi edili ed impiantistici
- ›valutazione sullo stato degli immobili e degli impianti
- ›progetti di riconversione e messa a norma

Loans appraisal services

- ›non performing loan services
- ›corporate & retail loans services

INTERMEDIAZIONE

Gabetti Agency è la società del Gruppo dedicata alla consulenza ed all'intermediazione, attraverso le divisioni specializzate nei segmenti Corporate, Cantieri e Frazionamenti, che collaborano con i network in franchising del Gruppo. Inoltre si avvale di una rete diretta specializzata nel segmento lusso con il marchio **Santandrea**.

I network in franchising del Gruppo operano con oltre **1.300 agenzie con i brand Gabetti Franchising, Grimaldi Immobiliare e Professionecasa**, su tutto il territorio italiano.

Nello specifico si evidenziano i servizi d'intermediazione proposti per i diversi mercati :

›Corporate

Attività rivolta a clientela istituzionale, imprese, catene commerciali e operatori del settore con servizi di consulenza per l'acquisto, la vendita e la locazione di immobili ad uso terziario e su portafogli distribuiti, nonché gestione di operazioni di trading immobiliare, definendo le strategie di acquisizione o vendita di asset singoli o complessi.

›Cantieri

Attività rivolta a costruttori e developer con consulenza attraverso analisi di mercato al fine di una corretta valutazione del prodotto e del conseguente calcolo dei prezzi di vendita, affiancandosi agli architetti nell'attività di definizione dei tagli e delle caratteristiche interne degli appartamenti ed occupandosi della vendita su carta sino alla vendita del prodotto finito.

›Frazionamenti

Attività rivolta a clientela istituzionale ed a operatori del settore con servizi legati all'acquisto, alla vendita, alla valutazione ed alla valorizzazione di immobili con destinazione prevalentemente residenziale, nonché gestione delle vendite agli inquilini e a terzi e gestione delle permutate.

›Lusso

Santandrea Luxury Houses offre consulenza per l'acquisto, la vendita e la locazione di immobili di alto profilo, seguendo ogni operazione con un consulente dedicato fino alla conclusione del contratto e da un team di professionisti specializzati in aspetti legali, fiscali e tecnici.

›Franchising immobiliare

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con oltre 1.300 agenzie con i brand **Gabetti Franchising, Grimaldi immobiliare e Professionecasa**, che fanno capo a **Tree Real Estate**, sub holding controllata da Gabetti Property Solutions.

Composizione del capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2012 è pari ad euro 19.038.301,11, suddiviso in 789.662.450 azioni prive di valore nominale espresso, di cui 785.264.327 azioni ordinarie e 4.398.123 azioni di categoria B.

In data 14 marzo 2012 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A., ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, entro il periodo di un anno dalla data della deliberazione, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 32.000.000,00, mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli aventi diritto e/o con esclusione e/o limitazione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice civile.

In esercizio della delega attribuitagli dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 14 marzo 2012 ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, in data 31 luglio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo complessivo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 26.000.000,00, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice civile, mediante emissione di complessive n. 507.812.500 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), ad un prezzo di emissione di euro 0,0512 (da imputarsi per Euro 0,01 a capitale e per Euro 0,0412 a titolo di sovrapprezzo) per azione, da riservare in sottoscrizione: (a) per n. 429.687.500 nuove azioni ordinarie esclusivamente a Marfin S.r.l. (società che controlla Marcegaglia S.p.A.); e (b) per n. 78.125.000 nuove azioni ordinarie ad Acosta S.r.l..

In data 31 luglio 2012, l'aumento di capitale sociale riservato di complessivi 26 milioni di Euro è stato interamente sottoscritto e liberato da Marfin S.r.l. per 22 milioni di Euro e da Acosta S.r.l. per 4 milioni di Euro (anche attraverso l'utilizzo di versamenti in conto futuro determinato aumento di capitale sociale già effettuati dell'importo di Euro 3,5 milioni ciascuno).

In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, si segnala con riferimento alle nuove azioni ordinarie di cui all'aumento di capitale riservato a Marfin S.r.l. e ad Acosta S.r.l. che sussiste l'obbligo di pubblicare un prospetto per l'ammissione alle negoziazioni che presumibilmente verrà pubblicato nel corso del 2013. L'obbligo di pubblicare un prospetto sussiste in quanto le nuove azioni ordinarie di cui all'aumento di capitale riservato rappresentano almeno il 10% delle azioni della stessa categoria attualmente in circolazione e già quotate; non trova quindi applicazione l'esenzione prevista dall'articolo 57, comma 1, lettera a), del Regolamento Emittenti (Delibera Consob n. 11971/1999 e s.m.i.)

In conseguenza dell'esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato, Marfin S.r.l. detiene la maggioranza delle azioni con diritto di voto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ed è azionista di controllo della Società.

Il Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2012 ha, inoltre, deliberato di aumentare ulteriormente il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 6.000.000,00, da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice civile, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare).

Si segnala che è scaduto il termine per l'esecuzione di tale ulteriore aumento di capitale sociale.

In data 14 settembre 2012 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, in coerenza con i contenuti dell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli istituti di credito nel luglio 2012 e in via funzionale alla esecuzione dello stesso, ha modificato lo Statuto Sociale al fine di prevedere, accanto alle ipotesi di conversione già contemplate, la facoltà degli istituti di credito di convertire le azioni di categoria B in azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. durante una "finestra temporale" di 5 giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano delle delibere dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 14 settembre 2012.

Invariato il rapporto di conversione pari a n. 7 azioni ordinarie della società ogni n. 8 Azioni B e senza in ogni caso aumento del capitale sociale.

Le delibere dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 14 settembre 2012 sono state iscritte presso il Registro delle Imprese in data 15 ottobre 2012.

Il periodo di conversione è decorso, pertanto, dal 16 ottobre 2012 al 20 ottobre 2012.

Si segnala che nel periodo di conversione (16 ottobre 2012 – 20 ottobre 2012) delle azioni di categoria B in azioni ordinarie, sono pervenute richieste di conversione per n. 25.577.896 azioni di categoria B. In considerazione del rapporto di conversione (n. 7 azioni ordinarie ogni n. 8 azioni di categoria B), sono state emesse n. 22.380.659 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A..

Calendario Corporate

DATA	EVENTO SOCIETARIO
14 maggio 2013	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012
14 maggio 2013	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013
31 luglio 2013	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2013
14 novembre 2013	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013

La data della riunione della Riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012, che sarà fissata nel rispetto di quanto consentito dagli artt. 9 e 22 dello Statuto Sociale, verrà comunicata dalla Società non appena definita.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

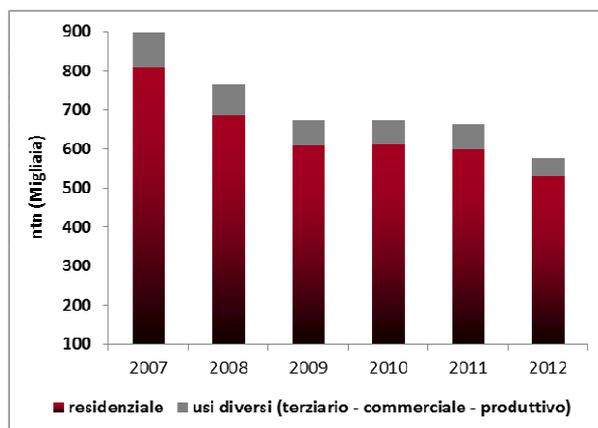
GRUPPO GABETTI

Il mercato immobiliare italiano: andamenti e previsioni del 2012

Nel 2012 il mercato immobiliare italiano ha visto un calo del 24,8% nel numero di compravendite, rispetto al 2011, per un totale di 993.339 transazioni in termini NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate) - *Fonte Agenzia del Territorio.*

COMPRAVENDITE ANNO 2012 PER SETTORE

settore	NTN 2012	Δ 12/11
residenziale	444.018	-25,8%
terziario	10.624	-26,6%
commerciale	26.281	-24,7%
produttivo	10.020	-19,7%
pertinenze	360.676	-24,4%
altro	141.719	-23,1%
tot	993.339	-24,8%



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

**In seguito il settore commerciale sarà considerato al netto del settore alberghiero*

Tutti i settori considerati hanno evidenziato sensibili flessioni su base annua: -25,8% per il residenziale, -26,6% il terziario, -24,7% il commerciale, -19,7% il produttivo e -24,4% le pertinenze.

I. MERCATO RESIDENZIALE

I. a Inquadramento generale

Nel 2012 il quadro immobiliare residenziale italiano è stato caratterizzato da un sensibile calo dei volumi transati e da una contestuale polarizzazione tra l'offerta di migliore livello, in termini di tipologie, location e rapporto qualità/prezzo e quella di minore appeal.

La prima ha mostrato una maggiore tenuta in termini di prezzi e compravendite, mentre la seconda, soprattutto se situata in contesti periferici ha riscontrato cali maggiori su entrambi gli indicatori.

L'andamento delle compravendite è il riflesso della situazione macroeconomica generale piuttosto complessa, che ha caratterizzato il 2012: il Pil ha avuto una riduzione in volume del 2,4% rispetto al 2011 e dal lato dei consumi finali delle famiglie si è avuta una contrazione del 4,3%; oltre a questo è risultato in aumento anche il tasso di disoccupazione, che si è attestato al 10,7% nel 2012, mentre gli investimenti fissi lordi sono calati dell'8% rispetto all'anno precedente. In particolare, il settore costruzioni ha visto una flessione del 6,2% degli investimenti, mentre il valore aggiunto in volume ha segnato una variazione negativa del 6,3%. (Fonte Istat).

L'incertezza economica e lavorativa, unita all'aumento della pressione fiscale ha contribuito inoltre alla riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, determinando una riduzione della capacità di risparmio per l'acquisto dell'abitazione, soprattutto per i quartili di reddito più bassi.

L'unico dato positivo, relativo alle esportazioni (+2,3%), porta l'orizzonte previsionale dei principali enti economici ad ipotizzare un lento miglioramento del quadro complessivo a partire dal 2014.

SERIE STORICA DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
690.478	681.265	761.522	762.085	804.125	833.350	845.051	806.224	686.587	609.145	611.878	598.224	444.018

Tab 1 Fonte: Agenzia del Territorio



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Andando nel dettaglio dei volumi di compravendita, a livello complessivo l'anno 2012 si è chiuso con un totale di **444.018** compravendite, -25,8% rispetto all'anno precedente, in cui il totale era stato di 598.224 transazioni (dati Agenzia del Territorio).

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2002-2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	28.328.810	28.813.090	29.288.615	29.771.179	30.474.257	31.210.878	32.024.611	32.234.785	32.649.253	33.173.657	Nd
	Var. %	1,7%	1,7%	1,7%	1,6%	2,4%	2,4%	2,6%	0,7%	1,3%	1,6%	Nd
NTN	Val. Ass.	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	806.225	686.587	609.145	611.878	598.224	444.018
	Var. %	11,8%	0,1%	5,5%	3,6%	1,4%	-4,6%	-14,8%	-11,3%	0,4%	-2,2%	-25,8%
IMI	Val. Ass.	2,7%	2,6%	2,7%	2,8%	2,8%	2,6%	2,1%	1,9%	1,9%	1,8%	Nd
	Var. %	9,9%	-1,6%	3,8%	2,0%	-0,9%	-6,8%	-17,0%	-11,9%	-0,8%	-3,8%	Nd

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

La flessione nel numero di compravendite è diffusa in tutte le aree geografiche sia per i comuni capoluogo (-25,1%) sia per i non capoluogo (-26,1%), evidenziando cali maggiori nei comuni minori del centro (-27,9%) e del nord (-27,1%).

Dopo la lieve ripresa del volume degli scambi residenziali che aveva caratterizzato il III e il IV trimestre del 2011 (rispettivamente +1,4% e +0,6%) tutti i trimestri del 2012 hanno mostrato una flessione tendenziale negativa: -19,6% il I trimestre, -25,3% il II trimestre, -26,8% il III trimestre e -30,5% nel IV trimestre.

I dati assoluti registrano un totale di 110.021 transazioni nel I trimestre 2012, di 119.673 nel II trimestre, di 95.951 nel III trimestre e di 118.205 nel IV trimestre.

L'andamento delle compravendite relative alle principali 8 grandi città, rispetto alla situazione delineata nel corso del 2011, che aveva visto una crescita complessiva delle transazioni del 2,4%, ha evidenziato nel 2012 una sensibile flessione pari al -22,4%.

Andando nel dettaglio, le flessioni superiori si riscontrano a Palermo (-26,4%), seguita da Genova (-26,1%), Firenze (-25,8%) e Bologna (-25%).

Seguono Milano (-23,7%), Roma (-23,6%) e Torino (-22,3%), mentre Napoli presenta un calo più contenuto (-0,8%).

La variazione annua dei comuni minori (-24,9%) presenta invece punte superiori per i comuni del resto della provincia di Roma (-30,2%), Genova (-26,8%) e Palermo (-25,7%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2012- Q4 2012)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA' (Q1 2012 - Q4 2012)				
Città	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	tot 12	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ 12/11
ROMA	6.088	7.204	5.387	7.015	25.693	-20,6%	-19,4%	-27,5%	-26,9%	-23,6%
MILANO	3.798	4.142	2.974	3.731	14.645	-10,6%	-26,2%	-27,2%	-28,7%	-23,7%
TORINO	2.302	2.615	2.033	2.406	9.356	-18,1%	-21,2%	-15,7%	-31,2%	-22,3%
GENOVA	1.269	1.467	1.182	1.258	5.176	-21,8%	-25,0%	-23,1%	-33,4%	-26,1%
NAPOLI	1.454	1.536	1.308	2.285	6.584	-9,8%	-14,2%	-0,4%	19,1%	-0,8%
PALERMO	1.021	1.053	834	1.112	4.019	-26,2%	-26,4%	-28,1%	-25,2%	-26,4%
BOLOGNA	902	993	710	989	3.593	-18,3%	-25,1%	-29,9%	-26,8%	-25,0%
FIRENZE	838	1.005	735	845	3.422	-21,1%	-21,5%	-26,6%	-33,5%	-25,8%
TOTALE	17.672	20.013	15.162	19.640	72.488	-17,8%	-22,0%	-24,0%	-25,2%	-22,4%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2012 - Q4 2012)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2012 - Q4 2012)				
Città	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	tot 12	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ 12/11
ROMA	3.422	3.431	2.654	3.182	12.689	-16,0%	-32,1%	-32,5%	-37,9%	-30,2%
MILANO	6.573	7.212	5.316	6.515	25.615	-12,9%	-23,0%	-26,9%	-32,4%	-24,2%
TORINO	3.105	3.487	2.773	3.462	12.828	-15,7%	-24,5%	-23,9%	-30,9%	-24,4%
GENOVA	626	693	529	653	2.501	-17,5%	-27,3%	-27,2%	-33,3%	-26,8%
NAPOLI	2.067	2.265	1.780	2.319	8.431	-16,9%	-19,5%	-14,5%	-19,9%	-18,0%
PALERMO	906	931	879	943	3.660	-24,1%	-28,5%	-14,6%	-32,7%	-25,7%
BOLOGNA	1.279	1.360	1.191	1.517	5.347	-15,8%	-27,4%	-24,4%	-28,8%	-24,7%
FIRENZE	1.048	1.131	972	1.061	4.212	-21,6%	-25,6%	-15,3%	-30,1%	-23,7%
TOTALE	19.027	20.512	16.093	19.652	75.284	-15,8%	-25,4%	-24,8%	-31,5%	-24,9%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda i prezzi, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie delle reti Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel secondo semestre del 2012, rispetto al primo semestre dell'anno, si sono registrate flessioni comprese tra il -2% e il -5% per le grandi città, mentre i centri minori hanno mostrato maggiore volatilità, che si è configurata in stabilità o in cali fino al 10%, a seconda dei casi specifici.

Un calo dei prezzi contenuto se raffrontato all'andamento delle transazioni che testimonia la rigidità dell'attuale ciclo immobiliare, in cui i prezzi scendono, ma non abbastanza da far ripartire le compravendite, complice anche la stretta creditizia che ha colpito le famiglie italiane, che determina l'esclusione dal mercato della compravendita di una fetta consistente di domanda potenziale. Secondo le stime del Censis circa 907 mila famiglie hanno espresso infatti l'intenzione di acquistare un immobile nel 2012, quindi, considerando le 444 mila compravendite residenziali concluse nell'anno, il tasso di realizzazione si attesta a poco meno del 50%.

Uno dei nodi principali che ha impattato sul settore residenziale è stato infatti il parallelo irrigidimento dell'indice di restrizione dei prestiti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, che ha determinato l'esclusione dal mercato della compravendita del target con disponibilità economiche medio-basse, in primis giovani, famiglie di recente formazione e stranieri.

Se le compravendite sono in calo, la domanda di prime abitazioni si mantiene comunque elevata, per effetto dell'aumento di nuovi nuclei familiari. Da notarsi poi un processo di diversificazione della sua composizione per l'incremento di nuclei unipersonali e per la presenza degli immigrati.

La domanda di seconde abitazioni ha subito un lieve rallentamento sia per l'utilizzo diretto sia in ottica di investimento; tra le cause di questo processo vi sono la minore capacità di risparmio, l'impatto della nuova tassazione ed infine un comportamento attendista da parte dei potenziali investitori.

Per quanto riguarda l'offerta residenziale, come già anticipato, si riscontra una forte polarizzazione tra soluzioni di buon livello qualitativo in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location, contesto e quelle che invece sono situate in contesti periferici di scarso appeal e hanno peculiarità intrinseche di minore livello.

Domanda e offerta faticano ad incontrarsi, determinando un aumento della domanda insoddisfatta di abitazioni, un aumento dei tempi medi di esposizione degli immobili sul mercato (circa 7 mesi in media e oltre l'anno per l'offerta di minore appeal) e degli sconti tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo offerto dal compratore (10-15% in media e oltre per l'offerta di minore appeal).

I potenziali acquirenti con disponibilità economica si pongono con una duplice modalità: da un lato, una quota considerevole rimane attendista e preferisce posticipare l'acquisto, nell'aspettativa di ulteriori ribassi delle quotazioni e di maggiore chiarezza dal punto di vista fiscale; dall'altro vi è una percentuale più limitata che, consapevole della maggiore capacità di negoziazione in fase di trattativa, è vigile nel cogliere le migliori opportunità sul mercato.

I proprietari venditori in alcuni casi comprendono la necessità di effettuare un repricing del valore richiesto, per riuscire a concludere la trattativa; in mancanza di questa disponibilità, gli immobili rimangono in vendita per diversi mesi e, in alcuni casi, vengono poi ritirati dal mercato.

Per quanto riguarda il mercato della locazione si è riscontrata una tenuta della domanda in un contesto di lieve flessione dei canoni. Si segnala inoltre lo spostamento di parte della domanda che in questo momento non riesce ad accedere all'acquisto, costituita da giovani e stranieri, verso la soluzione locativa. Tengono in termini di canoni e domanda soprattutto le città universitarie e quelle caratterizzate da un mercato del lavoro più dinamico, in cui la richiesta da parte di studenti e lavoratori fuori sede favorisce la presenza di una domanda locativa di breve e lunga durata.

Il segmento lusso-pregio

Il contesto macroeconomico generale ha impattato nel 2012 anche sul segmento degli immobili di lusso-pregio. Complessivamente il mercato delle residenze esclusive si è mostrato rarefatto in termini di compravendite, anche se verso la fine dell'anno si è registrata una lieve ripresa della domanda.

Le transazioni concluse sono il frutto dell'incontro tra una domanda con necessità immediate e un'offerta coerente con gli standard abitativi più moderni (edifici/appartamenti ristrutturati).

Uno degli elementi da considerare è infatti la difficoltà di incontro tra domanda e offerta: da un lato i potenziali acquirenti sono attendisti perché influenzati dalle dinamiche del contesto macroeconomico-finanziario e molto più selettivi nella scelta.

Dall'altro l'offerta è spesso inadeguata rispetto alle esigenze della domanda in termini di rapporto qualità/prezzo e tipologie. Uno dei fattori che potrebbero ridurre tale scostamento è il repricing da parte dei venditori, al fine di favorire un adeguamento dei valori richiesti alle attuali condizioni di mercato.

Secondo i dati emersi dall'Osservatorio sulle residenze esclusive Nomisma, in cui ha collaborato come fonte dati Santandrea Luxury Houses, a livello di prezzi, nelle città di Roma e Milano, nel II semestre del 2012, rispetto al I semestre, la variazione dei valori medi è stata rispettivamente del -3,3% e del -1,1%. Su base annuale la variazione è del -4,2% per Roma e del -3,4% per Milano. Tali dati si riferiscono alla fetta di immobili che hanno un valore complessivo superiore al milione di euro o un prezzo superiore ai 7.000 €/mq, situati in una selezione di zone "di pregio" per le due città.

I tempi medi di vendita e gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative sono risultati in aumento: secondo le rilevazioni nel II semestre 2012, i tempi medi di vendita si attestano a 16,5 mesi per Milano e a 5,3 mesi per Roma. Gli sconti in sede di chiusura si attestano invece su una media del 12,8% per Milano e del 22% per Roma. Tra gli elementi richiesti dalla domanda si segnalano l'ottimo stato manutentivo, la presenza posto auto o di un garage, terrazzo panoramico e il contesto d'epoca.

Il mercato locativo ha visto invece un lieve miglioramento congiunturale per effetto dell'incremento della domanda e della migrazione di una parte dell'offerta di residenze di pregio dal mercato della compravendita a quello della locazione. Resta comunque esigua sia per Roma sia per Milano la percentuale di immobili locati sul totale e si conferma un aumento dei tempi medi di locazione: 5,8 mesi per Roma e 11,1 per Milano nel II semestre 2012. Anche in questo caso si rileva uno scostamento tra lo stato di consegna delle abitazioni e le attese dei potenziali inquilini, a causa dello scarso interesse dei proprietari a migliorare la qualità dell'offerta. Sul fronte canoni richiesti si sono avute lievi flessioni tra 2012 e 2011 nell'ordine del -4,5% per Milano e del 4,6% per Roma.

I. b Mutui

Secondo i dati “Agenzia del Territorio”, le compravendite di abitazioni realizzate nel 2012 con l'utilizzo di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito hanno mostrato un tasso di variazione del -38,6%, rispetto al 2011. I dati relativi ai mutui si riferiscono alle sole abitazioni e a quelli concessi sulla base di una ipoteca sulla abitazione acquistata. Sono quindi escluse altre forme di finanziamento anche mediante mutuo ipotecario (per esempio, abitazione acquistata con il finanziamento di un mutuo acceso con ipoteca su immobile diverso da quello acquistato). Il capitale complessivo erogato nel 2012 ammonta a circa 19,6 miliardi di euro, in riduzione -42,8% rispetto al totale erogato nel 2011. E' risultato inoltre in calo il capitale medio erogato per unità abitativa, pari a circa 126 mila euro (nel 2011 il dato era 130 mila euro) così come la durata media di un mutuo stipulato, passata da 23,4 a 22,9 anni.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario è risultata pari al 37%, inferiore di circa 8 punti percentuali, rispetto all'incidenza del 2011.

Il tasso di interesse medio, riferito alla prima rata del mutuo è aumentato di circa 1 punto percentuale, risultando pari al 4,25%, contro il 3,37% del 2011.

Gli effetti sulla domanda di mutui

La domanda aggregata di mutui ipotecari ha subito un sensibile calo: secondo “Crif”, nell'anno 2012 la flessione è stata del 42% rispetto al 2011. Il calo continua nel 2013, attestandosi al -14% per il mese di gennaio e al -10% nel mese di febbraio, rispetto ai corrispondenti mesi del 2012.

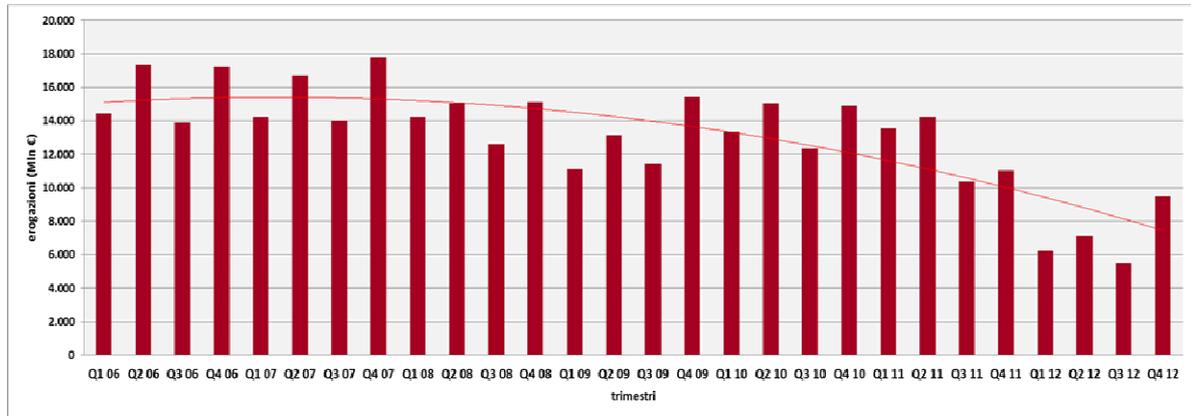
Le ragioni di queste flessioni vanno ricercate nella difficile congiuntura economica, che ha portato le famiglie italiane a veder peggiorate le proprie prospettive di reddito nel breve e medio periodo, con una conseguente auto selezione nei confronti della richiesta di finanziamenti.

A ciò si aggiungono i problemi di funding che le banche erogatrici hanno incontrato negli ultimi mesi, che le hanno portate a rivedere al rialzo il *pricing* dei mutui, adottando politiche di erogazione più selettive, con un riflesso immediato nell'aumento degli spread e dei tassi di interesse.

I dati relativi alle erogazioni

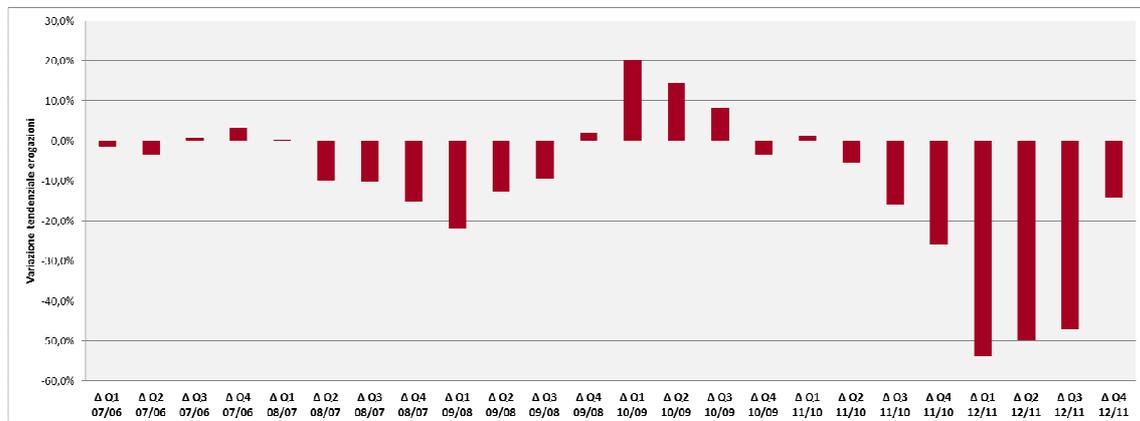
Secondo i dati Banca d'Italia, nel periodo 2008-2011, il numero di mutui concessi dalle banche per l'acquisto di abitazioni è diminuito di oltre il 20% rispetto al quadriennio 2004-2007. Tale trend negativo si conferma anche nel 2012: considerando il periodo gennaio-dicembre 2012 il totale erogato in termini di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici è stato di circa 28.305 milioni di euro, -42% rispetto allo stesso periodo del 2011, in cui erano stati erogati 49.120 milioni di euro. Gli ultimi dati disponibili, relativi al IV trimestre del 2012, indicano un totale di 9.463,7 milioni di euro erogato a famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione, -14,1% rispetto al IV trimestre 2011. (Elaborazione su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia aggiornati al 24 aprile 2013).

Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Variatione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici

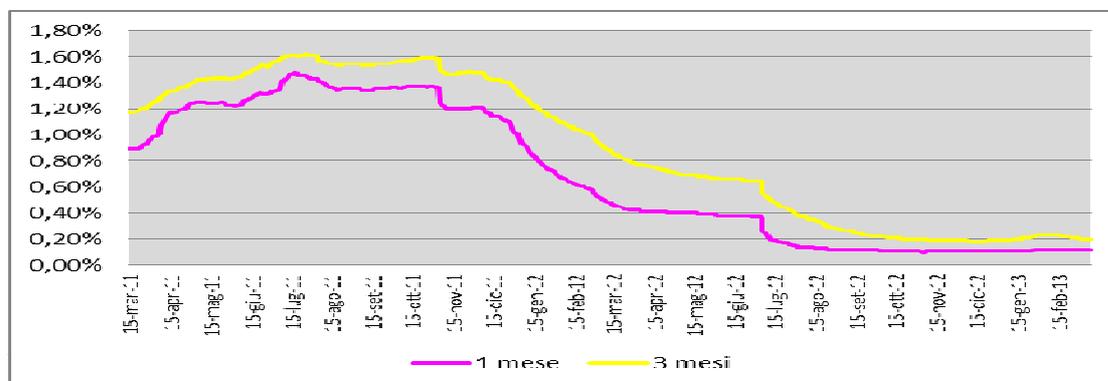


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Rapporto Loan to Value

Stando all'ultimo report "Bankitalia" sulla condizione finanziaria delle famiglie e delle imprese, il rapporto medio tra i prestiti concessi e il valore dell'immobile (ltv), che prima della crisi era prossimo al 65%, si è ulteriormente ridotto nel 2010 raggiungendo il 61% e passando al 60% nel 2011. Gli ultimi dati trimestrali relativi al 2012 evidenziano che il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile si è attestato al 57,8% nel periodo nel periodo ottobre-dicembre 2012 (Fonte Banca D'Italia - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia)

Euribor storico a un mese e a tre mesi



Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE ad oggi gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti; dopo la decisione della BCE del 5 luglio 2012 di abbassare i tassi di interesse di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente. A fine gennaio 2013 si è riscontrata una lenta risalita dell'Euribor, che si è attestato a 0,12% per la scadenza a un mese, mentre quello a 3 mesi, dopo essere salito a 0,23% (29 gennaio -15 febbraio) ha invertito la tendenza, scendendo allo 0,20% dal 4 marzo 2013, per poi attestarsi allo 0,21% dal 18 marzo.

I. c Trend di mercato

Per il 2013 si prevedono ancora difficoltà nell'ambito del mercato di riferimento, con una stabilizzazione in termini di volumi scambiati, solo con lievi cali rispetto al 2012.

Per quanto riguarda i prezzi, si prevede una lieve flessione per le grandi città e una maggiore variabilità per i capoluoghi secondari, in cui l'andamento dei prezzi sarà differenziato a seconda della specifica realtà territoriale.

Potranno costituire elementi diversificativi rispetto agli attesi trend medi di mercato, la diminuzione dell'indice di restrizione del credito ed eventuali iniziative a sostegno delle famiglie per l'acquisto della prima abitazione.

Per quanto riguarda il segmento pregio, si prevede una ripresa del mercato nel corso del 2013 a condizione che si riduca il divario tra prezzi richiesti e prezzi offerti, attraverso una maggiore propensione al *repricing*.

Le caratteristiche distintive dell'offerta, in termini di tipologia immobiliare, qualità e location costituiscono ulteriori elementi che possono determinare uno scostamento rispetto ai trend medi evidenziati.

II. MERCATO CORPORATE

II. a SETTORE TERZIARIO

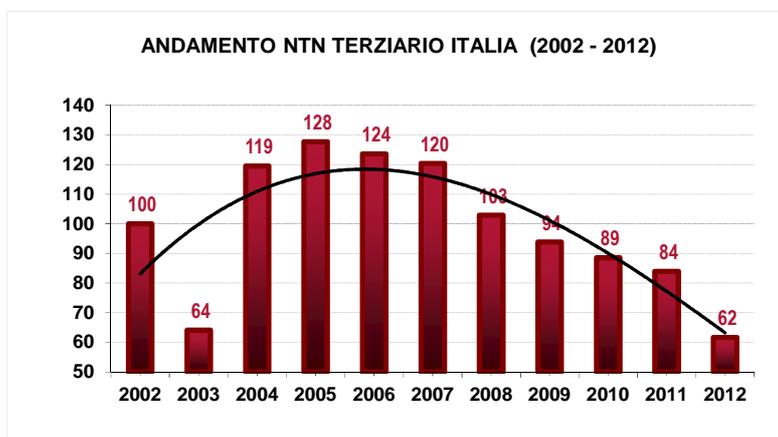
Nel 2012 il volume di compravendite nel settore terziario ha registrato una flessione del 26,7% rispetto al 2011, per un totale di 10.624 compravendite.

Su base annua la diminuzione risulta maggiore al Centro (-28,6%) e al Sud (-27,6%), mentre al Nord è del -23,8%.

La serie storica del numero di transazioni di unità immobiliari ad uso ufficio dal 2002 al 2012, rileva come dopo gli ultimi segnali di crescita del 2005, il mercato abbia subito una frenata nel 2006 a cui sono seguiti ben sei periodi negativi, per un perdita complessiva di oltre il 50% delle compravendite (2012 su 2005).

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2002 - 2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	448.715	474.456	491.506	510.029	530.849	564.335	584.150	621.162	637.623	652.169	nd
	Var. %	4,3%	5,7%	3,6%	3,8%	4,1%	6,3%	3,5%	6,3%	2,7%	2,3%	-
NTN	Val. Ass.	28.879	18.507	20.569	21.990	21.282	20.732	17.718	16.163	15.248	14.468	10.624
	Var. %	67,8%	-35,9%	11,1%	6,9%	-3,2%	-2,6%	-14,5%	-8,8%	-5,7%	-5,1%	-26,6%
IMI	Val. Ass.	6,4%	3,9%	4,2%	4,3%	4,0%	3,7%	3,0%	2,6%	2,4%	2,2%	nd
	Var. %	60,8%	-39,4%	7,3%	3,0%	-7,0%	-8,4%	-17,4%	-14,2%	-8,1%	-7,2%	-

Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 3.192 transazioni il settore terziario mostra nel quarto trimestre 2012 un tasso tendenziale annuo, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in calo (-25,6%) e che segue la tendenza della variazione trimestrale negativa registrata nel corso dei quattro trimestri precedenti.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q4 2011 - Q4 2012)					
Macroarea	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
Nord	2.541	1.539	1.541	1.281	1.936
Centro	880	544	553	473	628
Sud	867	536	527	437	628
Italia	4.288	2.618	2.621	2.191	3.192

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q4 2011 - Q4 2012)					
Macroarea	Δ Q4 11/10	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11
Nord	-17,9%	-17,9%	-31,4%	-25,9%	-23,8%
Centro	-22,5%	-23,1%	-38,1%	-23,6%	-28,6%
Sud	-4,1%	-20,8%	-30,2%	-35,6%	-27,6%
Italia	-16,5%	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%

Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti. Nel terzo quadrimestre del 2012 nelle province delle otto principali città italiane si sono avute complessivamente circa 912 transazioni per il settore terziario, che perde quindi il 27,4% del volume di compravendite rispetto allo stesso trimestre del 2011.

In particolare, si rilevano cali consistenti nelle province di Palermo, Torino, Milano e Roma. Lievemente inferiori le decrescite registrate nelle province di Napoli e Genova. In controtendenza i dati registrati nelle province di Bologna (+6,6%) e Firenze (+2,7%), che presentano una crescita.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q4 2011 - Q4 2012)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q4 2011 - Q4 2012)				
Province	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Δ Q4 11/10	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11
ROMA	260	135	158	174	184	-21,9%	-44,7%	-55,9%	-17,5%	-29,3%
MILANO	446	322	329	235	291	-18,5%	-11,3%	-23,7%	-19,2%	-34,7%
TORINO	143	66	77	52	83	23,3%	-32,7%	-32,5%	-44,9%	-41,9%
GENOVA	55	29	33	34	50	-9,8%	-23,7%	-23,3%	-36,7%	-8,3%
NAPOLI	92	72	72	59	79	-16,4%	33,3%	-14,6%	-16,8%	-14,4%
PALERMO	78	42	37	23	33	77,3%	-2,3%	-16,0%	-33,4%	-57,7%
BOLOGNA	111	64	66	67	118	-29,3%	-37,3%	-18,3%	0,2%	6,6%
FIRENZE	72	44	62	28	74	-10,0%	4,8%	-4,7%	-35,6%	2,7%
TOTALE	1.257	774	834	672	912	-13,2%	-21,3%	-31,5%	-22,5%	-27,4%

Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Rendimenti

Dall'analisi dei contratti di locazione chiusi negli ultimi 12 mesi è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni medi e prime ripartiti per zona.

RENDIMENTI PRIME Q4 2012

MILANO	YIELDS (%) Q4 2012	ROMA	YIELDS (%) Q4 2012
	PRIME		PRIME
centro	5,60%	Centro Storico	5,80%
semicentro	6,70%	Semicentro	6,10%
periferia	7,30%	Eur	6,30%
hinterland	7,70%	Periferia	7,90%
MEDIA	6,83%	MEDIA	6,53%

Fonte: Patrigest Research

Per quanto riguarda i canoni “prime” è stata operata una distinzione tra il canone a regime dichiarato e il canone “prime” al netto di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

A Milano il *prime rent* medio al netto degli incentivi registrato nel Q4 2012 è stato di 288 €/mq/anno, lievemente inferiore rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre dell'anno precedente, pari a 293 €/mq/anno.

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti sono stati stimati in aumento; il Prime Yield della zona centrale di Milano è si attesta intorno al 5,60% e si arriva fino al 7,70% nell'hinterland.

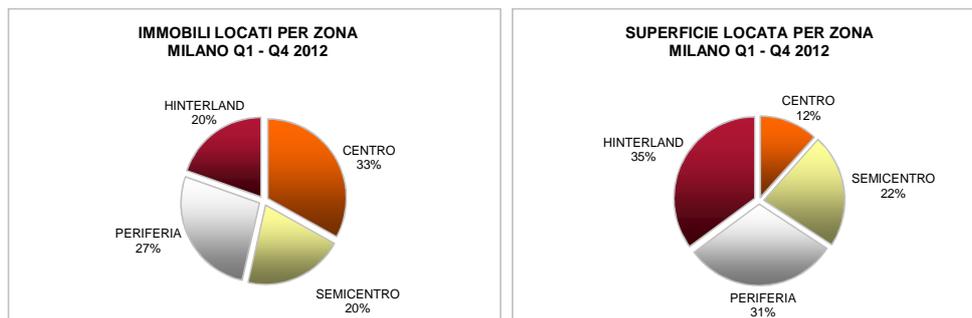
A Roma il *prime rent* medio al netto degli incentivi delle locazioni avvenute nel Q4 2012 è di 275 €/mq/anno; è stato inferiore rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre dell'anno precedente, pari a 303 €/mq/anno. I valori dei rendimenti prime rispetto al trimestre precedente sono stati stimati in aumento. In centro il rendimento si attesta sul 5,80%.

MILANO	RENT €/mq/a - Q4 2012		
	AVERAGE RENT	PRIME RENT A REGIME	PRIME RENT AL NETTO DI INCENTIVI
centro	355	500	435
semicentro	265	350	305
periferia	200	265	230
hinterland	165	210	180
MEDIA	246	331	288
ROMA	RENT €/mq/a - Q4 2012		
	AVERAGE RENT	PRIME RENT A REGIME	PRIME RENT AL NETTO DI INCENTIVI
Centro Storico	350	435	380
Semicentro	270	325	280
Eur	245	290	250
Periferia	185	220	190
MEDIA	263	318	275

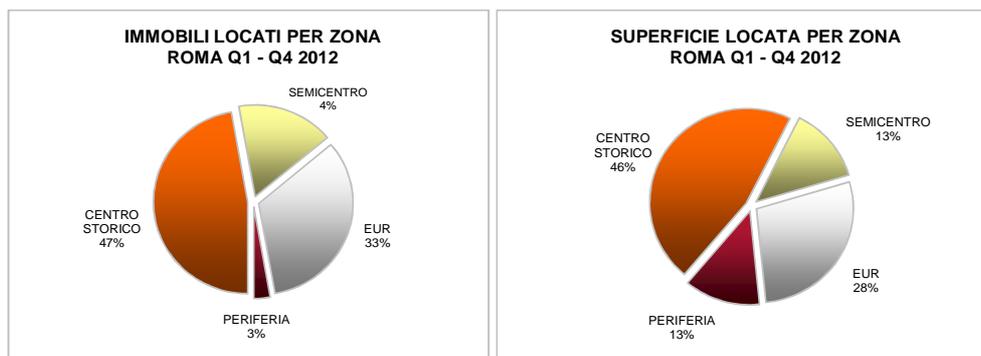
Fonte: Patrigest Research

TAKE UP

Per Milano il take up stimato dall'inizio dell'anno (Q1-Q4 2012) è stato di circa 255.200 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). Il mercato più attivo appare quello del centro con il 33% dei contratti chiusi; seguono periferia, semicentro e hinterland. In termini di superficie l'hinterland e la periferia rappresentano le quote più sostanziose.



Per Roma il *take up* stimato dall'inizio dell'anno (Q1–Q4 2012) è stato di circa 65.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato milanese.



Trend di mercato

E' improbabile che nel breve termine lo scenario cambi in modo significativo e di conseguenza i mercati di investimento e delle locazioni presenterà sempre parecchie sfide.

Le prospettive per i rendimenti prime è stabile / in lieve aumento in quanto gli investitori richiedono premi di rischio ed incentivi sempre più elevati, mentre per quanto riguarda i prime rent probabilmente si osserverà un'ulteriore pressione al ribasso.

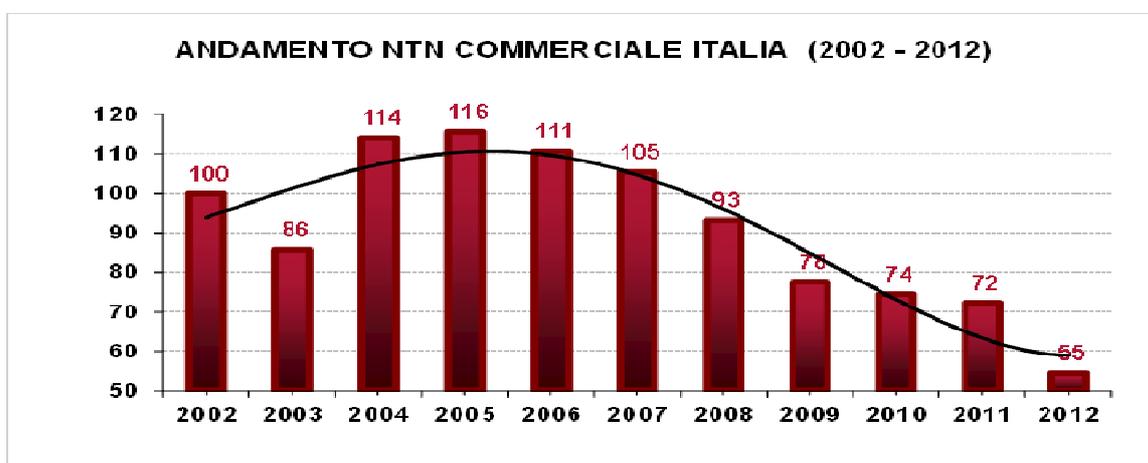
Rallenterà l'attività relativa ai nuovi sviluppi.

II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel 2012 le compravendite nel settore commerciale (al netto del settore alberghiero) sono risultate in calo del 24,6% rispetto al 2011, per un totale di 25.931 NTN, circa il 53% in meno rispetto al 2005.

La serie storica delle compravendite per il settore commerciale, dal 2000 al 2012, prosegue con un trend negativo, cominciato nel 2006 e che sembra accentuarsi negli anni successivi.

ANDAMENTO NTN COMMERCIALE ITALIA (2002 - 2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	2.387.022	2.394.129	2.465.977	2.502.829	2.545.031	2.609.243	2.647.400	2.677.697	2.707.347	2.744.425	nd
	Var. %	1,9%	0,3%	3,0%	1,5%	1,7%	2,5%	1,5%	1,1%	1,1%	1,4%	-
NTN	Val. Ass.	59.544	51.059	54.309	55.035	52.684	50.136	44.332	36.880	35.423	34.408	25.931
	Var. %	25,2%	-14,2%	6,4%	1,3%	-4,3%	-4,8%	-11,6%	-16,8%	-4,0%	-2,9%	-24,6%
IMI	Val. Ass.	2,5%	2,1%	2,2%	2,2%	2,1%	1,9%	1,7%	1,4%	1,3%	1,3%	nd
	Var. %	22,9%	-14,5%	3,3%	-0,2%	-5,9%	-7,2%	-12,9%	-17,7%	-5,0%	-4,2%	-



Analizzando i dati trimestrali, il 2012 ha registrato in tutti i trimestri un numero di transazioni inferiore rispetto al 2011.

Nel quarto trimestre del 2012, il settore commerciale ha registrato una variazione tendenziale negativa pari al -23%. Questo calo va attribuito equamente a tutte le regioni, considerando che le variazioni negative sono state molto simili. Il Centro ha registrato una flessione del -24,5% delle transazioni, il Sud -23,3%, mentre il Nord ha presentato un calo del -22,1%.

COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q4 2011 -Q4 2012)					
Macroarea	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
Nord	4.874	3.155	3.242	2.547	3.798
Centro	2.235	1.403	1.399	1.285	1.688
Sud	2.956	1.964	1.943	1.588	2.267
Italia	10.065	6.521	6.583	5.420	7.753

COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q4 2011 - Q4 2012)					
Macroarea	Δ Q4 11/10	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11
Nord	-10,3%	-17,1%	-25,5%	-34,4%	-22,1%
Centro	-6,6%	-21,8%	-32,6%	-20,5%	-24,5%
Sud	1,0%	-15,3%	-30,2%	-28,2%	-23,3%
Italia	-6,4%	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%

Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Complessivamente le otto province delle principali città hanno segnato nel quarto trimestre del 2012 una riduzione del -20,6%, seppure con segni e valori diversi.

Per quanto riguarda il trimestre in esame, si rilevano performance negative in quasi tutti i mercati provinciali del territorio nazionale: Bologna (-19,6%), Firenze (-19,4%), Milano (-19,3%), Torino (-17,9%). Le flessioni più accentuate sono state registrate nelle provincie di Genova (-41,6%) e Roma (-34,6%). Il mercato della provincia di Napoli presenta l'unica variazione positiva con una crescita del +16% rispetto allo stesso trimestre del 2011.

Province	COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q4 2011 - Q4 2012)					COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q4 2011 - Q4 2012)				
	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Δ Q4 11/10	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11
ROMA	824	439	466	433	539	10,6%	-30,3%	-34,3%	-12,8%	-34,6%
MILANO	958	598	655	521	773	-14,3%	-27,9%	-28,9%	-30,4%	-19,3%
TORINO	355	269	311	205	291	-21,1%	-12,4%	-23,1%	-36,6%	-17,9%
GENOVA	179	114	118	95	105	19,3%	-17,4%	-6,7%	-20,4%	-41,5%
NAPOLI	318	258	257	244	368	-15,0%	-15,1%	-33,5%	-3,2%	16,0%
PALERMO	143	101	112	57	125	22,2%	-12,9%	-1,8%	-45,8%	-12,6%
BOLOGNA	188	119	119	89	151	-6,5%	-23,2%	-16,3%	-32,4%	-19,6%
FIRENZE	239	146	146	113	192	10,6%	-0,7%	-27,7%	-31,8%	-19,4%
TOTALE	3.204	2.044	2.184	1.757	2.544	-5,0%	-22,2%	-27,3%	-25,0%	-20,6%

Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Trend di mercato

La ripresa economica non dovrebbe materializzarsi nel 2013, anche se le previsioni indicano una contrazione più lieve rispetto al 2012.

La disoccupazione è destinata ad aumentare, mentre i consumi continueranno a diminuire nel corso del 2013, esercitando un'ulteriore pressione sul settore, in particolare nelle città secondarie. Il prime rent nelle città principali è destinato a rimanere invariato.

I rendimenti dei centri commerciale e dei capannoni retail dovrebbero aumentare leggermente nel corso dell'anno.

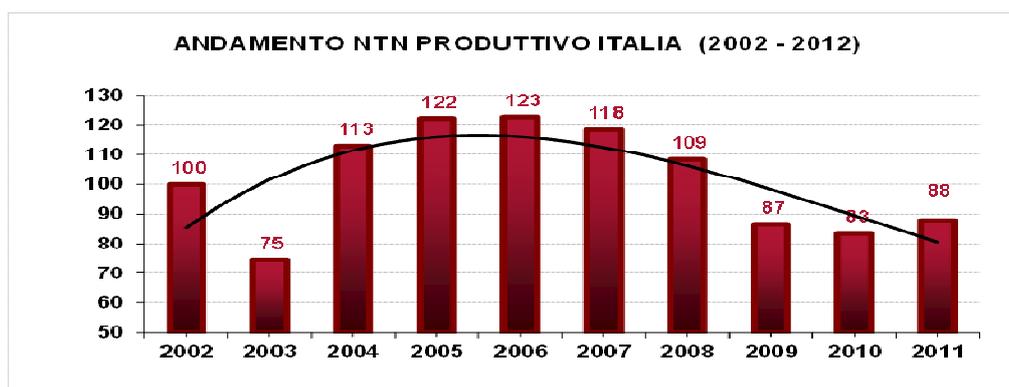
II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel 2012 il settore produttivo ha mostrato un calo del 19,7% rispetto all'anno precedente, per un totale di 10.020 compravendite.

La serie storica dei volumi di compravendita per il mercato immobiliare produttivo (capannoni ed industrie) dal 2002 evidenzia un mercato in moderata crescita fino al 2006, seguita da una prima flessione nel 2007 ed un peggioramento progressivo fino al 2010, con un segnale di ripresa registrato durante il corso del 2011.

Il 2009 segna il dato peggiore con un -20% rispetto all'anno precedente e un -30% rispetto al 2006, anno in cui è iniziata la decrescita.

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2002 - 2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	490.240	490.240	536.333	555.545	575.493	602.063	623.401	636.984	654.537	701.978	nd
	Var. %	15,8%	0,0%	9,4%	3,6%	3,6%	4,6%	3,5%	2,2%	2,8%	7,2%	-
NTN	Val. Ass.	19.285	14.381	16.034	17.343	17.418	16.812	15.398	12.281	11.847	12.477	10.020
	Var. %	35,9%	-25,4%	11,5%	8,2%	0,4%	-3,5%	-8,4%	-20,2%	-3,5%	5,3%	-19,7%
IMI	Val. Ass.	3,9%	2,9%	3,0%	3,1%	3,0%	2,8%	2,5%	1,9%	1,8%	1,8%	nd
	Var. %	17,3%	-25,4%	1,9%	4,4%	-3,0%	-7,7%	-11,5%	-21,9%	-6,1%	-1,8%	-



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Osservando l'andamento trimestrale, la serie storica mostra nel quarto trimestre del 2012 una decrescita (-17,1%) leggermente inferiore rispetto a quella registrata nel corso dei due trimestri precedenti, che comunque prosegue il trend negativo già iniziato nel IV trimestre 2011.

Considerando l'ultimo trimestre in esame, la diminuzione dei volumi di compravendita è dovuta al consistente calo delle transazioni specialmente al Centro (-25%), e al Sud (-19,2%). La decrescita è stata lievemente più contenuta al Nord (-14%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q4 2011 - Q4 2012)					
Macroarea	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
Nord	2.618	1.510	1.556	1.433	2.229
Centro	585	339	387	331	424
Sud	656	430	425	422	530
ITALIA	3.839	2.279	2.368	2.186	3.183

COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q4 2011 - Q4 2012)					
Macroarea	Δ Q4 10/11	Δ Q1 11/12	Δ Q2 11/12	Δ Q3 11/12	Δ Q4 11/12
Nord	-3,5%	-10,3%	-27,9%	-27,1%	-14,9%
Centro	-13,5%	-20,6%	-26,0%	-27,5%	-25,0%
Sud	19,2%	18,2%	-20,5%	-19,8%	-19,2%
Italia	-5,5%	-7,9%	-26,4%	-25,9%	-17,1%

Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 634 transazioni di immobili nel settore produttivo, le otto province delle principali città presentano valori piuttosto differenti rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; a livello nazionale è stato registrato un calo del -15,9%.

Dal grafico è possibile infatti rilevare il risultato negativo nel quarto trimestre 2012 in quasi tutte le province con picchi maggiormente accentuati nelle province di Palermo (-66%), Roma (-46,9%), Firenze (-39,1%) e Napoli (-21,7%). L'unica variazione positiva è stata rilevata nella provincia di Genova (+34,1%).

Province	COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q4 2011 - Q4 2012)					COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q4 2011 - Q4 2012)				
	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Δ Q4 11/10	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11
ROMA	75	41	43	45	40	-43,6%	-29,3%	-59,0%	-26,3%	-46,9%
MILANO	250	149	173	143	219	-34,6%	-36,1%	-34,9%	-32,0%	-12,4%
TORINO	185	145	142	92	169	-17,0%	-5,2%	-19,5%	-40,2%	-8,9%
GENOVA	28	25	30	19	37	-33,3%	-3,8%	-15,9%	5,8%	34,1%
NAPOLI	46	33	41	37	36	4,5%	-26,7%	-20,2%	-8,1%	-21,7%
PALERMO	25	15	9	5	8	56,3%	66,7%	-3,8%	-61,0%	-66,0%
BOLOGNA	101	62	58	45	98	-17,9%	29,2%	-27,5%	-49,6%	-3,0%
FIRENZE	44	31	38	20	27	-42,1%	-24,4%	-17,5%	-44,2%	-39,1%
TOTALE	754	501	534	406	634	-27,4%	-18,3%	-30,6%	-34,7%	-15,9%

Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Trend di mercato

I rendimenti prime nel 2013 sono previsti in costante crescita in tutti i sub-settori industriali, in quanto gli investitori chiedono premi più elevati in relazione alla percezione dei rischi connessi.

In quanto ad investimenti, nel breve termine, solo gli immobili di grado commerciale elevato con possibilità di leasing di lunga durata sono destinati ad attirare interesse, ma solo a prezzi vantaggiosi.

Nel mercato delle locazioni, l'attività rischia di essere guidata da un ulteriore consolidamento dalle aziende che cercano di ottimizzare i propri portafogli immobiliari.



**CONTO ECONOMICO
E
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA
DI SINTESI**

GRUPPO GABETTI

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	2012	2011
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	18.243	21.109
Risultato netto delle società valutate ad equity	0	203
Altri proventi	1.230	2.106
Costi e spese operative	-18.955	-20.513
EBITDA AGENCY - (A)	518	2.905
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	12.840	15.018
Altri proventi	322	362
Costi e spese operative	-14.401	-15.590
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	-1.239	-210
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)	-5.416	-5.299
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	-6.137	-2.604
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-315	661
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	-6.452	-1.943
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI		
Ammortamenti	-1.607	-1.790
Accantonamenti	-8.777	-1.947
Svalutazioni	-31.404	-17.149
TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-41.788	-20.886
RISULTATO OPERATIVO	-48.240	-22.829
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	5.996	7
Proventi finanziari	231	204
Oneri finanziari	-1.250	-4.175
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	4.977	-3.964
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-43.263	-26.793
IMPOSTE SUL REDDITO	403	430
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-42.860	-26.363
UTILI/PERD. DERIVANTI DA ATTIV./PASSIV. POSSEDUTE PER LA VENDITA	-2.217	-5.459
PERDITA DI COMPETENZA DI TERZI	147	77
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-44.930	-31.745

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2012	31.12.2011
Crediti finanziari (quota a breve)	6.945	8.221
Rimanenze	42	67
Debiti per imposte sul reddito	-19	-83
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	-4.523	8.626
Capitale netto di funzionamento	2.445	16.831
Crediti finanziari	18	229
Imposte anticipate e differite	1.809	4.708
Immobilizzazioni immateriali nette	20.503	19.818
Immobilizzazioni materiali nette	1.535	1.848
Partecipazioni	97	861
Altre attività	310	299
Attività (passività) fisse nette	24.272	27.763
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.272	-2.019
Attività (passività) possedute per la vendita	-742	39.513
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	23.703	82.088
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	2.027	31
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.291	-2.566
Debiti finanziari a medio/lungo termine	55.634	89.419
Indebitamento finanziario netto	49.370	86.884
Capitale e riserve di terzi	181	1.210
Patrimonio netto del Gruppo	-25.848	-6.006
Totale	23.703	82.088

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Premessa

Il Gruppo Gabetti opera in un mercato che ormai da diversi anni ha subito una profonda crisi che ha determinato un calo sia in termini di volumi delle transazioni che di prezzi, come emerge in modo molto chiaro dalle analisi riportate nelle pagine precedenti.

Questo fenomeno ha inciso in modo significativo sui risultati del Gruppo in tutte le sue linee di business, comunque collegate all'andamento del settore Real Estate, determinando negli ultimi anni significative perdite.

A seguito di tali perdite ed della conseguente situazione di tensione finanziaria e patrimoniale che si è creata, il Gruppo ha dovuto affrontare dal 2008 ad oggi un lungo processo di ristrutturazione che ha comportato cambiamenti nel modello di business, riorganizzazioni e riduzioni del personale oltre che cambiamenti nella compagine sociale e nel Management.

Dalla fine del 2011 e nel corso del 2012 il Gruppo ha predisposto un Piano 2012-2015 approvato nella sua versione definitiva in data 9 luglio 2012 ed asseverato dai dottori Paolo e Massimiliano Bonamini in data 10 luglio 2012 ai sensi dell'art 67, comma 3, lettera d) del R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

Tale Piano prevedeva, tra le altre cose, la modifica del modello di business relativa alla concentrazione del Gruppo sulla sola attività di servizi con la conseguente "dismissione" dell'attività di gestione e vendita del portafoglio immobiliare (BU Investment).

Sulla base di tale Piano è stato quindi raggiunto, dopo lunghe trattative, un accordo con le banche creditrici, perfezionato in data 27 luglio 2012 (Accordo di Risanamento) e modificato in data 13 settembre 2012 che prevedeva, tra l'altro, la possibilità di cedere gli *asset* dell'attività di investimento del valore di circa euro 95 milioni con allocato un pari valore di debito, riducendo in modo sensibile l'esposizione finanziaria del Gruppo.

Nonostante gli sforzi sopra evidenziati, il mercato nel 2012 ha registrato un ulteriore calo molto importante e superiore rispetto alle attese considerate nel Piano, sia in termini di volume di transazioni (-25% medio circa) che in termini di calo dei mutui (-42% circa) che ha comportato un effetto negativo sui risultati dell'esercizio. A questo si è aggiunto l'effetto della tempistica di definizione degli accordi con le banche e quindi un allungamento dei tempi di implementazione del Piano che ha a sua volta inciso negativamente sui risultati dell'esercizio sia in termini economici che patrimoniali e finanziari.

Con l'aumento di capitale del luglio 2012 si è determinato un'importante modifica dell'assetto azionario e la società è oggi controllata da Marfin S.r.l., holding della famiglia Marcegaglia.

Nel novembre del 2012 è stato nominato un nuovo Management che ha preso atto dei risultati maturati fino a tale data e di quelli prospettici ed ha ritenuto opportuno predisporre un nuovo Piano 2013-2016, che è stato in data odierna approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Il nuovo Management ha immediatamente dopo il suo insediamento avviato un percorso di revisione del modello di business nelle aree strategiche e di riduzione dei costi di struttura oltre che una negoziazione con le Banche creditrici per addivenire ad un Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'art. 182 bis LF, ad oggi in via di finalizzazione.

Maggiori elementi di dettaglio sia del nuovo Piano 2013-2016 che dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sono descritti nel paragrafo “*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*” nelle pagine seguenti della presente Relazione.

La gestione del Gruppo nell'esercizio si è svolta in tale contesto, producendo i risultati di seguito analizzati.

Analisi dei risultati

Il Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012 ha evidenziato un EBITDA dell'attività di servizi negativo per euro 6,1 milioni, in peggioramento rispetto a quello negativo di euro 2,6 milioni realizzato nell'esercizio precedente, prevalentemente imputabile ai minori risultati della linea di business *Agency*, strettamente connessi all'andamento del mercato immobiliare ed al ritardo nel processo di ristrutturazione.

L'EBITDA della linea di *business Agency* risulta positivo per euro 0,5 milioni, nonostante un risultato ancora negativo della rete diretta, fortemente penalizzata dalla difficile situazione del mercato, compensato dai risultati positivi del franchising immobiliare, comunque in calo rispetto all'esercizio precedente a seguito di una contrazione del 14% circa del numero dei contratti.

La linea di *business Technical Services* evidenzia un EBITDA negativo per euro 1,2 milioni, in peggioramento rispetto al risultato negativo di euro 0,2 milioni dell'esercizio 2011, mostrando una riduzione del 15% dei ricavi tipici, con un livello di costi che non beneficia ancora degli effetti del processo di riorganizzazione della struttura di Abaco, iniziato nella seconda parte del 2012 con la sostituzione del Management.

In continua crescita la marginalità dell'attività di valutazione immobiliare svolta da Patrigest S.p.A., che ha registrato ricavi pari ad euro 3,6 milioni, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, ma con un incremento del 17% in termini di EBITDA.

Ancora negativi i risultati di Abaco che risente maggiormente delle difficoltà di mercato con particolare riferimento all'attività di perizie sui mutui, certificazione energetica, due diligence e regolarizzazioni, oltre che della tempistica del processo di riorganizzazione sopra evidenziato.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 5,4 milioni, sostanzialmente allineati all'esercizio precedente, comprensivi di euro 1,5 milioni di consulenze straordinarie ed euro 0,4 milioni di iva indetraibile, dovuta agli effetti fiscali derivanti dalla cessione delle partecipazioni del periodo.

Procede l'attività del settore *Altri Business*, esclusivamente riferito alla residuale gestione dei *non performing loans* erogati sino al 1997, che ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,3

milioni di euro. La differenza rispetto al risultato positivo di euro 0,7 milioni del 31 dicembre 2011 è dovuta ad un effetto positivo non ripetibile legato all'adeguamento del fondo svalutazione crediti per circa euro 1,1 milioni, presente nell'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo al 31 dicembre 2012 risulta negativo per euro 6,5 milioni in peggioramento rispetto a quello negativo di euro 1,9 milioni dell'esercizio precedente.

Al 31 dicembre 2012 si evidenzia un significativo incremento della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, complessivamente pari ad euro 41,8 milioni, rispetto ad euro 20,9 milioni di fine esercizio precedente.

Gli ammortamenti sono pari ad euro 1,6 milioni, in riduzione del 10% rispetto all'esercizio precedente.

In crescita gli accantonamenti per rischi diversi, complessivamente pari ad euro 8,8 milioni rispetto a euro 1,9 milioni al 31 dicembre 2011, imputabili prevalentemente al processo di riorganizzazione del Gruppo oltre che all'accantonamento (per euro 4,5 milioni) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. presterà a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 (approvato in data odierna) e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

Molto significativo anche l'importo delle svalutazioni pari ad euro 31,4 milioni (euro 17,1 milioni al 31 dicembre 2011), comprensive degli effetti negativi derivanti dalla svalutazione integrale dell'avviamento di Abaco all'interno della CGU Technical Services risultante da *test d'impairment* per euro 10,2 milioni, della svalutazione parziale dell'avviamento della CGU Tree Real Estate, sempre derivante da *test d'impairment* per euro 2,9 milioni e dell'ammortamento allocato ad *asset* per euro 1,7 milioni, della svalutazione di crediti immobilizzati per euro 6,8 milioni (dei quali euro 6,0 milioni riferiti al finanziamento verso Investment Services S.p.A.), oltre alla svalutazione di crediti commerciali per euro 9,7 milioni connessi alla difficile situazione economica del paese, che determina una estrema difficoltà di incassare i crediti anche a causa della crisi o del fallimento di numerose società.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 5,0 milioni, rispetto al saldo negativo di euro 4,0 milioni del 31 dicembre 2011, a seguito degli effetti positivi non ricorrenti derivanti dalla plusvalenza generata dalla cessione in data 1 ottobre 2012 della BU Investment per complessivi euro 6,3 milioni ed alla riduzione degli oneri finanziari bancari pari ad euro 1,3 milioni rispetto agli euro 4,2 milioni dell'esercizio precedente.

Il calo degli oneri finanziari è imputabile sia alla riduzione dell'indebitamento del Gruppo, conseguente alla dismissione della BU Investment sia al calo dei tassi di interesse di mercato.

Pertanto, anche a seguito di tutte le svalutazioni e gli accantonamenti riportati sopra, il risultato netto al 31 dicembre 2012 delle attività in funzionamento del Gruppo Gabetti (inclusa la quota di terzi) risulta negativo per euro 42,9 milioni rispetto a quello negativo di euro 26,4 milioni realizzato alla fine dell'esercizio precedente.

Il risultato lordo delle attività/passività possedute per la vendita è interamente riferito alla linea di business *Investment & Property*, ceduta in data 1 ottobre, nell'ambito di quanto previsto nel

Piano di Risanamento del Gruppo. Al 31 dicembre 2012 il risultato di tale attività è negativo di euro 2,2 milioni (riferito alla data del 1 ottobre 2012), in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 5,5 milioni conseguito al 31 dicembre 2011, principalmente a seguito di minori oneri finanziari derivanti dalla riduzione dei tassi di riferimento e da minori spese operative.

In relazione a quanto sopra il risultato economico netto del Gruppo al 31 dicembre 2012 (comprensivo del risultato delle attività/passività possedute per la vendita) ed al netto di euro 0,2 milioni di perdite di competenza di terzi risulta pertanto negativo per euro 44,9 milioni, rispetto al risultato negativo di euro 31,8 milioni del 31 dicembre 2011.

Si evidenzia infine che, come previsto nel Piano 2013-2016, è in corso un processo di razionalizzazione della struttura che comporterà una importante riduzione dei costi e quindi della forza lavoro di oltre nr.100 risorse al fine di ridurre il livello di *break even* ed invertire la tendenza evidenziata dai suddetti risultati.

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

AGENCY

L'attività di *Agency, core business* del Gruppo, comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare, al 31 dicembre 2012 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 518 mila, inferiore rispetto al risultato di euro 2.905 mila di fine esercizio precedente.

Il volume dei ricavi risulta in riduzione del 14% con una importante diminuzione (-35%) dell'attività di intermediazione diretta, strettamente correlata al difficile contesto di mercato, in parte compensata dai risultati del franchising, sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente, grazie anche ai benefici derivanti dal consolidamento integrale per l'intero periodo (nel precedente esercizio solamente a partire dal 16 febbraio 2011).

A parità temporale di perimetro, i ricavi tipici dell'attività del franchising risulterebbero in diminuzione del 9%.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi tipici della divisione *Agency* al 31 dicembre 2012 che ammontano complessivamente ad euro 18.243 mila (-14% rispetto ad euro 21.109 mila realizzati al 31 dicembre 2011).

Tipologia	12/2012	12/2011	DELTA	DELTA %
Luxury	1.190	2.612	-1.422	-54%
Fractioning & Building	1.486	1.505	-19	-1%
Corporate	2.501	3.800	-1.299	-34%
TOTALE RICAVI DA ATTIVITA' DI AGENCY DIRETTA	5.177	7.917	-2.740	-35%
RICAVI DA FRANCHISING	13.066	13.192	-126	-1%
TOTALE	18.243	21.109	-2.866	-14%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori *Corporate*, *Luxury* (a marchio Santandrea) e *Fractioning & Building*.

Come evidenziato nella precedente tabella, i ricavi tipici di questo business hanno risentito pesantemente delle difficoltà del mercato immobiliare, che ha continuato a mostrare nel periodo in tutti i suoi settori un rallentamento (-25% medio) nel volume delle transazioni, aggravate dalla rigidità del sistema creditizio che seleziona e riduce sempre più la leva finanziaria a disposizione delle imprese e del cliente consumatore finale (l'erogazione dei mutui è scesa del 42% rispetto all'esercizio precedente), oltre che dalle recenti modifiche normative introdotte in tema di imposizione fiscale.

Per tale ragione si sono anche notevolmente allungati i tempi medi di vendita, oltre che incrementati gli sconti concessi in sede di chiusura di trattativa, con potenziali clienti acquirenti in fase di attesa, influenzati dalle difficili dinamiche del contesto macroeconomico-finanziario e molto più selettivi nella scelta, aspettando un *repricing* al ribasso da parte dei venditori, coerente con i valori espressi dalle attuali condizioni di mercato.

In particolare, il risultato del settore *Luxury* ha risentito anche di problematiche organizzative interne che hanno portato alla nomina di un nuovo Direttore Generale a partire dalla fine dell'esercizio.

Il calo importante nel settore *Corporate* è invece conseguenza anche di un portafoglio incarichi non in linea con gli attuali prezzi di mercato che hanno scontato un'ulteriore diminuzione che ha penalizzato ancor più pesantemente il fatturato di questa linea di business. Si è quindi lavorato nell'esercizio per rinnovare ed incrementare il portafoglio al fine di creare la base per un miglioramento prospettico dei risultati.

Al 31 dicembre 2012 risulta infatti in crescita del 24% il portafoglio incarichi, con prodotti più allineati all'incontro tra domanda e offerta di mercato; in crescita soprattutto il settore *Corporate* +41% che comprende anche l'attività del *Portfolio Management*, con incarichi in giacenza superiori del +47% rispetto ad inizio esercizio ed a prezzi più in linea con le richieste di mercato.

Franchising immobiliare

Relativamente all'attività di franchising immobiliare, al 31 dicembre 2012 risultano sottoscritti nr. 1.322 contratti in altrettante zone con 1.086 agenzie operative.

Rete	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti	Agenzie operative	Agenzie operative
Gabetti Franchising Agency	700	811	558	633
Professionecasa	421	499	360	446
Grimaldi Franchising Immobiliare	201	236	168	193
TOTALE	1.322	1.546	1.086	1.272

Nel corso dell'esercizio 2012 le reti del Gruppo Tree Real Estate hanno sottoscritto nr. 263 nuovi contratti di affiliazione al lordo delle risoluzioni, dimostrando l'elevata capacità di aggregazione delle reti e la forza dei marchi, nonostante l'attuale difficile contesto di mercato che comporta la necessità di risolvere numerosi contratti in conseguenza delle difficoltà registrate dagli agenti immobiliari nello sviluppo del business.

In particolare, sono stati risolti numerosi contratti non più corrispondenti agli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, con particolare riferimento alle tempistiche di incasso. Questo ha permesso di liberare zone in esclusiva ora disponibili per nuove affiliazioni commerciali ma ha comportato complessivamente una riduzione della rete di circa il 14%.

La voce "Altri proventi", comprensiva di rimborsi spese e sopravvenienze attive, al 31 dicembre 2012 è pari ad euro 1.230 mila e si riduce rispetto ad euro 2.106 mila dell'esercizio precedente, per minori riaddebiti di affitti attivi a terzi, oltre alla riclassifica dei proventi derivanti dalla vendita del software "Treeplat".

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di *Agency* al 31 dicembre 2012 è pari ad euro 18.955 mila, in riduzione dell'8% rispetto ad euro 20.513 mila di fine esercizio precedente, dato peraltro che includeva l'effetto del consolidamento integrale di Tree Real Estate S.r.l. solamente a partire dal 16 febbraio 2011.

Tale riduzione è prevalentemente imputabile a minori costi per servizi relativi a provvigioni passive connesse al calo dei ricavi della rete diretta, oltre che a minori costi per godimento beni di terzi, in parte legati ai minori spazi occupati nella sede di Milano via Quaranta.

Come meglio evidenziato nei "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio", il nuovo Management ha previsto a fine esercizio 2012 una importante attività di riorganizzazione nelle varie linee di business, che ha portato ad inizio 2013 ad un significativo efficientamento dei costi di struttura, con una razionalizzazione dei costi fissi ed uno spostamento sui costi variabili, a beneficio di una minor rigidità del conto economico con conseguente abbassamento del livello di *break-even*.

TECHNICAL SERVICES

Al 31 dicembre 2012 la linea di *business Technical Services* evidenzia un EBITDA negativo per euro 1.239 mila, in peggioramento rispetto al risultato negativo di euro 210 mila realizzato a fine esercizio precedente.

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

Resta invece negativa la marginalità del Gruppo Abaco, dove a fronte di una riduzione dei ricavi, permangono elevati costi operativi, che non hanno ancora interamente beneficiato nell'esercizio 2012 dell'attività di riorganizzazione volta ad una significativa riduzione dei costi fissi di struttura.

I ricavi derivanti dall'attività di *Technical Services* sono stati complessivamente pari ad euro 12.840 mila, in riduzione del 15% rispetto ad euro 15.018 mila realizzati al 31 dicembre 2011, con costi operativi pari ad euro 14.401 mila, ridottisi dell'8% rispetto all'esercizio precedente, in misura meno proporzionale rispetto al volume dei ricavi.

I minori ricavi di Abaco Servizi si riferiscono principalmente all'attività di due diligence e regolarizzazione, il cui ritardo è imputabile prevalentemente ad uno slittamento nelle attività dei fondi immobiliari connessi alla difficile situazione del mercato immobiliare ed alla rigidità del sistema finanziario. Quest'ultimo fenomeno ha inciso in modo molto significativo anche sull'attività di perizie su mutui retail, in ritardo rispetto alle previsioni a seguito del perdurare della scarsa propensione all'erogazione da parte del sistema bancario, acuita dalla crisi finanziaria internazionale.

Nella seconda metà dell'esercizio è stato nominato un nuovo Amministratore Delegato con una grande esperienza nel settore e proveniente dalla società leader di mercato, che ha lavorato per una complessiva riorganizzazione di tutta la struttura anche attraverso l'introduzione di nuove competenze professionali in azienda e nuovi servizi che verranno sviluppati già a partire dal 2013 come previsto nel nuovo Piano 2013-2016.

E' inoltre prevista nel corso dell'esercizio 2013 la fusione delle società Abaco Servizi S.r.l., Abaco Team Facility Management S.r.l. ed Abaco Team Sistemi S.r.l., con ulteriori saving di costi.

Al 31 dicembre 2012 la voce "Altri proventi", riferita a rimborsi spese e sopravvenienze attive, è risultata pari ad euro 322 mila, sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente.

Costi e spese operative

Al 31 dicembre 2012 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono stati complessivamente pari ad euro 14.401 mila, in riduzione dell'8% rispetto ad euro 15.590 mila di fine esercizio 2011, a seguito di minori costi di produzione connessi al minor volume dei ricavi. Nei costi fissi di struttura si evidenzia già nel corso del 2012 una riduzione del 10% del costo del personale dipendente, rispetto a fine esercizio precedente, quale primo segnale del processo di riorganizzazione in corso che procederà nel 2013.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2012 i costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 5.416 mila, sostanzialmente in linea rispetto ad euro 5.299 di fine esercizio precedente.

A tal proposito si evidenzia che gli stessi sono comprensivi di consulenze straordinarie non ricorrenti, relative agli Accordi sottoscritti con gli Istituti di Credito Finanziatori per euro 1.507 mila, superiori rispetto ad euro 1.392 mila di fine esercizio precedente, oltre che di iva indetraibile per euro 369 mila, derivante dai ricalcoli del pro-rata considerati gli effetti della vendita nell'esercizio in corso di partecipazioni (in particolare BU Investment).

Il costo lordo del personale dipendente (complessivamente pari ad euro 2.949 mila), si riduce del 15% rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito dei minori costi variabili per premi al personale di staff, a seguito del negativo andamento del Gruppo, oltre che alla riduzione della forza media di nr. 3 risorse.

Anche nella capogruppo, l'attività di riorganizzazione prevista nel Piano Industriale 2013 – 2016, a fronte del perdurare di un contesto di crisi generale a livello nazionale e internazionale che continua a penalizzare fortemente il settore immobiliare, ha portato a fine esercizio 2012 ad un progetto di razionalizzazione delle risorse, concluso ad inizio 2013 con un accordo sindacale che ha previsto l'apertura della cassa integrazione in deroga (dal 28 gennaio 2013 fino al 30 giugno 2013) per nr. 6 dipendenti.

ALTRI BUSINESS

Al 31 dicembre 2012 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 315 mila, rispetto al risultato positivo di euro 661 mila di fine esercizio precedente, comprensivo però, come precedentemente ricordato, di effetti positivi straordinari non ripetibili legati all'adeguamento del fondo svalutazione crediti per circa euro 1,1 milioni.

Si ricorda che, come previsto dall'Accordo di Risanamento sottoscritto con le Banche nel luglio 2012 e come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti nel settembre 2012, qualora (a decorrere dal 30 settembre 2012) dalla situazione pro-forma emerga che l'attività di gestione degli NPL abbia provocato perdite, Gabetti Property Solutions S.p.A. avrà la facoltà di richiedere alle Banche di sottoscrivere (e queste ultime saranno obbligate a sottoscrivere senza necessità di ulteriore manifestazione di volontà) entro il 31 dicembre di ciascun anno azioni ordinarie della Società mediante conversione di parte dei crediti chirografari vantati dalle stesse.

Con riferimento alla situazione pro-forma del 30 settembre 2012 da cui emergono perdite di euro 560 mila, la società, nelle more della definizione del nuovo Piano 2013-2016 e della nuova manovra finanziaria, si è riservata la facoltà di richiedere alle Banche la sottoscrizione di azioni ordinarie della Società mediante la conversione di parte dei crediti dalle stesse vantati. Nella proposta di Accordo con le Banche che verrà a breve sottoscritto ai sensi dell'Art.182 Bis LF è previsto che tale sottoscrizione verrà effettuata nel corso del 2013.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2012 il patrimonio netto complessivo (comprensivo della perdita netta dell'esercizio di euro 45.077 mila) risulta negativo per euro 25.667 mila, comprensivo di capitale e riserve di terzi, positive per euro 181 mila.

Anche il patrimonio netto della Capogruppo risulta negativo per euro 26.143 mila, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di euro 19.038 mila, ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data odierna si è riservato di riunirsi nei termini di legge per procedere alla convocazione di apposita Assemblea al fine di studiare gli opportuni provvedimenti da adottare.

Le determinazioni assunte dal Consiglio con riguardo alla convocazione dell'Assemblea chiamata ad assumere i provvedimenti richiesti dall'art. 2447 C.C., si giustificano ricordando che è in via di finalizzazione l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art.182 bis LF tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito che prevede tra l'altro, con riferimento agli interventi sul capitale:

- un aumento di capitale che verrà garantito per un ammontare complessivo di euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di euro 20 milioni.

La proposta di Accordo prevede altresì:

- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi (*trigger event*);
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra verrà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di euro 3 milioni.

L'assunzione dei provvedimenti necessari per rimuovere le perdite registrate richiede quindi la conclusione delle negoziazioni in corso con gli Istituti di Credito finanziatori, naturalmente nel rispetto dei termini previsti dalla legge e la presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologa dell'Accordo di Ristrutturazione sopra menzionato.

Si consideri, altresì, la nuova previsione di cui all'art.182 sexies LF che dispone che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli art.2446 commi 2 e 3 e gli art.2447 del C.C.. Per lo stesso periodo non opera la causa scioglimento della Società per riduzione o perdita del Capitale Sociale di cui all'art.2484 comma 1 n.4 del C.C.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2012 risulta negativa per euro 49,4 milioni (composta per euro 55,7 milioni da debiti a medio/lungo termine, per euro 2,0 milioni da debiti a breve termine e per euro 8,3 milioni da cassa), in riduzione di euro 37,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2011.

Tali valori comprendono un importo di euro 12 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevede 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 come previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con le banche nel luglio 2012.

Eventuali importi non rimborsati al 31 dicembre 2020, come previsto nella nuova proposta di Accordo di Ristrutturazione in corso di finalizzazione (31 dicembre 2018 nel precedente Accordo di Risanamento), verranno convertiti in capitale della società, fermo restando la facoltà delle Banche di rinviare ulteriormente i termini di rimborso.

La posizione finanziaria netta ha beneficiato nel periodo dei proventi dell'aumento di capitale riservato ai soci Marfin S.r.l. e Acosta S.r.l. per complessivi euro 26 milioni sottoscritto in data 31 luglio 2012 e dell'accollo liberatorio da parte di Investment Services S.p.A., holding della cosiddetta "BU Investment" di debiti chirografari del Gruppo Gabetti verso gli Istituti di credito per euro 33,1 milioni quale parte del saldo prezzo della vendita della stessa *business unit*, definita in data 1 ottobre 2012.

Per contro la posizione finanziaria netta è stata negativamente influenzata dal finanziamento erogato alla stessa Investment Services S.p.A. per euro 6 milioni, così come previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di Credito, dal pagamento di euro 2,5 milioni quale saldo prezzo per l'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l. avvenuta nel febbraio 2012 e dal pagamento di euro 2 milioni per l'acquisizione dei marchi Professionecasa e Grimaldi Franchising e relativi domini avvenuta in pari data e dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo del periodo.

Sempre in data 1 ottobre 2012, come previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con le banche nel luglio 2012, è avvenuta la cessione della Investment Services S.p.A. a Marfin S.r.l. per il 50% e ad Acosta S.r.l. per il restante 50% ad un prezzo complessivo di euro 120 mila pari al valore del patrimonio netto della società a tale data, calcolato sulla base del *fair value* dell'attivo e del passivo conseguente all'accollo di cui sopra. Ciò ha comportato pertanto che al 31 dicembre 2012 risulti azzerata la posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per euro 62,2 milioni al 31 dicembre 2011 connessa ai debiti verso le banche di questa *business unit*.

Al 31 dicembre 2012 le linee di credito concesse dal sistema bancario per le attività in funzionamento, post accolti del debito sopra evidenziati, ammontano ad euro 56,7 milioni.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo “*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio – Accordo di Riorganizzazione dei Debiti*” per maggiori informazioni circa le modifiche previste relativamente alle condizioni finanziarie applicate alle linee di credito, concesse dal sistema bancario al Gruppo Gabetti nell'ambito dei nuovi accordi con le banche, in via di finalizzazione.

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta consolidata:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2012	31.12.2011
Cassa	19	20
Depositi bancari e postali	7.986	1.921
Titoli e attività finanziarie correnti	286	625
Liquidità	8.291	2.566
Debiti verso banche	-2.027	-27
Debiti e passività finanziarie correnti	0	-3
Indebitamento finanziario corrente	-2.027	-31
Posizione finanziaria netta corrente	6.264	2.535
Debiti verso banche	-55.634	-89.419
Indebitamento finanziario non corrente	-55.634	-89.419
Posizione finanziaria netta	-49.370	-86.884
Posizione finanziaria netta discontinued operations	0	-62.244

I debiti verso banche sono stati riclassificati secondo quanto previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di Credito e tenuto conto della cessione avvenuta in data 1 ottobre 2012 delle attività e passività della BU Investment e del relativo accollo di euro 33,1 milioni di debito chirografario, quale quota parte del prezzo di cessione.

INDICATORI ECONOMICO - FINANZIARI

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2012	31/12/2011
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	"negativo"	"negativo"
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		-6.452	-1.943
EBIT (earnings before interest and tax)		-48.240	-22.829

Indicatori Patrimoniali (o di solidità)

Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	-0,39	-0,03
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	-46.351	-25.824

Indicatori di liquidità

Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,54	0,52
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,30	1,92
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	2.027	31
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	55.634	89.419
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-8.291	-2.566
	(A+B+C) Posizione Finanziaria netta	49.370	86.884

INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2012 così come nel 2011).

	31.12.2012	31.12.2011
Cash Flow per azione (1)	0,01	-0,02
Risultato per azione (2)	-0,09	-0,11
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	-0,03	-0,02
Prezzo ufficiale per azione	0,056	0,0491
Capitalizzazione (Euro ml)*	16	13

*La capitalizzazione di Borsa non tiene conto delle quotande n. azioni 507.812.500 emesse in relazione all'aumento di capitale dello scorso 31 luglio 2012 e delle azioni di categoria B.

Considerando anche le quotande n. azioni 507.812.500 la capitalizzazione di Borsa sarebbe pari ad Euro 44 milioni.

(1-2-3) Cash flow, risultato e patrimonio netto per azione sono riferiti al bilancio consolidato.

Azioni

Al 31 dicembre 2012 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 2% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.

Partecipazioni rilevanti nel capitale

Secondo le risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 TUF e da altre informazioni a disposizione della Società, i soggetti che possiedono, direttamente o indirettamente, una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto dell'emittente sono:

Dati al 31/12/2012

Azionista	% di partecipazione sul C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto	Note *
Steno Marcegaglia: indirettamente tramite Marfin S.r.l. e Marcegaglia S.p.a.	59,326%	
Giancarlo Giordano: indirettamente tramite Acosta S.r.l.	16,446%	*
Elio Gabetti	2,208%	
Unicredit S.p.A	2,033%	
* Acosta S.r.l. ha concesso l'usufrutto con diritto di voto a Maria Teresa Trussoni sul 1,200% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto		

LE PERSONE

Al 31 dicembre 2012 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2012	31/12/2011
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	39	41
GABETTI AGENCY S.p.A.	55	56
PATRIGEST S.p.A.	21	22
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2
LA GAIANA S.p.A.		12
ABACO SERVIZI S.r.l	46	51
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	12	17
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	10	11
TREE REAL ESTATE S.r.l.	10	8
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.r.l.	30	31
PROFESSIONECASA S.p.A.	10	9
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	2	2
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	237	262

	31/12/2012	31/12/2011
DIRIGENTI	12	13
QUADRI	27	33
IMPIEGATI	191	203
OPERAI	7	9
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	237	262

(*) I dati comprendono le persone distaccate da altre società del Gruppo.

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 42 collaboratori autonomi (n. 30 unità a fine esercizio 2011) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Re operano n. 39 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 30 collaboratori a fine esercizio 2011), mentre a supporto delle attività tecniche svolte dal Gruppo Abaco Servizi operano n. 31 collaboratori autonomi (n. 35 risorse a fine esercizio 2011).

LA FORMAZIONE

Il Gruppo attraverso una struttura dedicata e con il supporto anche di consulenti esterni, svolge una costante attività di formazione rivolta sia al personale commerciale che a quello di staff, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del *business* e/o del ruolo organizzativo ricoperto.

RICERCA E SVILUPPO

Nell'esercizio non è stata svolta attività di ricerca e sviluppo.

Riteniamo tuttavia utile riferire sinteticamente in merito alle attività svolte dal Gruppo, ed in particolare da Gabetti Property Solutions S.p.A., nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare. L'Ufficio Studi di Gabetti, attivo da oltre 20 anni, si pone "al servizio del mercato" dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

Le attività di ricerca dell'Ufficio Studi sono volte all'analisi delle dinamiche e delle interrelazioni del mercato immobiliare con il tessuto economico e sociale del Paese al fine di soddisfare le domande espresse dal mercato e supportare/orientare il *business* immobiliare.

Nelle proprie elaborazioni si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti, nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi delle aziende del Gruppo (intermediazione, gestione, valutazione, advisory).

In particolare l'Ufficio Studi realizza rapporti tematici riguardanti:

- i principali mercati italiani,
- i diversi segmenti e tipologia di prodotto,
- la convenienza, l'attrattività, l'appetibilità dei mercati locali di interesse per il cliente gestore/investitore.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Le informazioni richieste dall'art. 123 bis TUF sono riportate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, pubblicata congiuntamente alla presente relazione nonché resa disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 novembre 2010 è pubblicata sul sito internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

IMPAIRMENT TEST

Per la *disclosure* legata alla valutazione dei *test d'impairment* svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, che hanno portato nell'esercizio 2012 alla svalutazione integrale dell'avviamento della CGU Technical Services – Gruppo Abaco per euro 10.217 mila ad alla svalutazione parziale dell'avviamento della CGU Tree Real Estate per euro 2.880 mila, si rimanda alla Nota n. 3 delle Note Esplicative.

Al riguardo, si ricorda solamente che come già riportato nel paragrafo “*Risultati consolidati e andamento delle aree di business*” della presente Relazione, in considerazione dei risultati negativi conseguiti nell'esercizio 2012 e della predisposizione del nuovo Piano Industriale 2013 – 2016, che ha adeguato le prospettive di crescita delle varie società del Gruppo alle attuali mutate condizioni del mercato, anche alla luce delle incertezze del contesto macro economico di riferimento e del mercato immobiliare in particolare, gli Amministratori hanno proceduto alla verifica della recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, aggiornando i *test di impairment* basandosi su tali nuove prospettive di sviluppo, elaborando i *test d'impairment* con lo stesso approccio metodologico seguito per la redazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 e la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2012.

Infine si segnala che con la vendita perfezionata in data 1 ottobre 2012 della BU Investment, trattata nel corso dell'esercizio 2012 secondo quanto disposto dall'IFRS 5 e pertanto identificata quale “*discontinued operation*”, ad un valore di cessione al netto dei costi di vendita superiore al relativo valore di carico, al 31 dicembre 2012 è venuto meno l'avviamento iscritto su tale CGU, pari al 30 settembre 2012 ad euro 4.327 mila.

FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Rischi connessi all'indebitamento finanziario e alla liquidità disponibile

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, si informa che il Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012 non dispone di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla data di approvazione del bilancio, se non si tengono in considerazione gli effetti della manovra finanziaria oggetto dell'Accordo di Ristrutturazione in via di finalizzazione.

Le disponibilità liquide esistenti al 31 dicembre 2012 ammontano ad euro 8.291 mila a fronte di debiti bancari per interessi scaduti pari ad euro 1.377 mila (in scadenza alla medesima data) ai sensi dell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di credito in data 27 luglio 2012 (come modificato in data 13 settembre 2012), debiti verso banche scaduti a valere sul debito di categoria A relativi agli incassi dei crediti Npl del 2012 per euro 94 mila, debiti commerciali scaduti per euro 5,0 milioni. Occorre, infine, tenere anche conto dell'assorbimento operativo previsto per i prossimi 12 mesi a fronte del processo straordinario di riorganizzazione in corso.

In data 27 novembre 2012, il nuovo Management appena nominato, -preso atto dei notevoli scostamenti rilevati nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 rispetto alle previsioni di Piano e preso atto dell'ulteriore peggioramento del mercato immobiliare e dei servizi collegati e delle prospettive, oltre che della situazione di tensione finanziaria di cui sopra, e delle difficoltà patrimoniali rilevati nelle pagine precedenti, - ha elaborato un nuovo Piano Industriale 2013 – 2016 ed avviato le negoziazioni con le Banche per la definizione di un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'articolo 182 bis L.F. (in corso di finalizzazione e rispetto al quale la Società ha ricevuto conferma di un orientamento favorevole) volti a ridefinire le strategie di rilancio complessive del Gruppo e ristabilire l'equilibrio patrimoniale e finanziario prevedendo fra l'altro:

- un aumento di capitale garantito per un ammontare complessivo di euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di euro 20 milioni.
- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi (*trigger event*);
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra sarà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di euro 3 milioni;
- il mantenimento dei tassi di interesse previsti nell'Accordo di Risanamento;
- il mantenimento del meccanismo di rimborso dei debiti di categoria A previsti nel medesimo accordo, trasladando al 31 dicembre 2020 la scadenza *bullet*;
- riduzione della garanzia prestata alle banche in relazione al mancato rimborso dei debiti da parte della "BU Investment" da 8 a 4,5 milioni di euro.

Come successivamente riportato nel paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio", in data odierna il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano industriale 2013 - 2016, assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli Accordi con le Banche.

L'Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo.

Gli Amministratori, ritengono che la finalizzazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti possa avvenire in tempi brevi avendo ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sullo stesso, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

All'esito di quanto sopra riportato, si informa che la capacità dell'Emittente di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi dipende dalla finalizzazione dell'Accordo di Ristrutturazione con gli Istituti finanziatori, dall'omologa del Tribunale del medesimo accordo e dalla conclusione degli aumenti di capitale di cui sopra, le cui risorse finanziarie saranno destinate a coprire il fabbisogno finanziario complessivo del Gruppo ed a fornire risorse finanziarie adeguate per la crescita e lo sviluppo del business e i cui effetti patrimoniali contribuiranno alla maggiore stabilità del Gruppo.

A tale riguardo, si segnala che il Piano Industriale 2013 - 2016 fonda, *inter alia*, le ipotesi per la sua realizzazione sulla raccolta di risorse finanziarie tali da contribuire in misura significativa al riequilibrio della situazione patrimoniale oltre che sul raggiungimento di accordi con le banche finanziatrici tali da consentire un miglioramento dell'indebitamento a breve termine e concedendo la possibilità di rimodulare parte di detto debito nel medio lungo termine.

Tali iniziative sono essenziali per contribuire alla prosecuzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo nel presupposto della continuità aziendale.

Covenants economici e finanziari

La situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente al 31 dicembre 2012 evidenzia che i *covenant* previsti nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di credito in data 27 luglio 2012 (come modificato in data 13 settembre 2012) non sarebbero stati rispettati ancorchè non ancora scadute le date di rilevazione degli stessi.

Come sopra evidenziato, è tuttavia in via di finalizzazione, il nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, sottostante il Piano Industriale 2013 - 2016 che prevede, tra l'altro, la modifica di detti *covenant* e la posticipazione della loro verifica a partire dall'esercizio sociale che si chiude al 31 dicembre 2014.

Qualora l'Emittente non addivenga alla finalizzazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti basato sul nuovo Piano Industriale 2013 - 2016, o qualora, anche per eventi esterni al proprio controllo, non sia in grado di rispettare i nuovi *covenant* previsti, sussiste il rischio che gli Istituti Finanziatori siano legittimati a recedere dagli accordi, per quanto attiene ai rapporti con la rispettiva società debitrice e a pretendere dall'Emittente o dalla rispettiva Società Proponente il rimborso dell'intera Esposizione Debitoria in essere e dei relativi interessi.

Rischi connessi alla situazione patrimoniale

Al 31 dicembre 2012 il patrimonio netto complessivo (comprensivo della perdita netta dell'esercizio di euro 45.077 mila) risulta negativo per euro 25.667 mila, comprensivo di capitale e riserve di terzi, positive per euro 181 mila.

Anche il patrimonio netto della Capogruppo risulta negativo per euro 26.143 mila, ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

Come già descritto nel commento della "Struttura Patrimoniale e Finanziaria" e nei "Rischi connessi all'indebitamento finanziario e alla liquidità disponibile" della presente Relazione, al quale si rimanda per i dettagli, è in via di finalizzazione un nuovo Accordo con le banche che prevede aumenti di capitale a pagamento molto significativi tali da consentire il risanamento anche patrimoniale della Società e del Gruppo.

Qualora l'Emittente non addivenga alla finalizzazione di un Accordo di Ristrutturazione dei Debiti basato sul nuovo Piano Industriale 2013-2016 o qualora i prospettati Aumenti di Capitale non siano eseguiti nei tempi e nelle modalità oggi prevedibilmente assunte dagli Amministratori, potrebbe sussistere il rischio che il Gruppo, non sia in grado di proseguire la propria attività in condizioni di continuità aziendale.

Rischi connessi ai risultati economici

Negli esercizi chiusi nell'ultimo quinquennio, dal 31 dicembre 2008 al 31 dicembre 2012, il Gruppo e l'Emittente hanno registrato significative perdite generando una situazione di insufficienza patrimoniale.

Tali perdite, dovute principalmente all'andamento del mercato, alle quali sono seguite rilevanti svalutazioni delle attività iscritte in bilancio e dei costi per consulenze legati alla ristrutturazione del debito, hanno generato la necessità di ricorrere, a diversi aumenti di capitale (inclusi quelli allo stato prospettati e di cui si è data informativa nei paragrafi precedenti).

Come riportato nel paragrafo "*Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" in data odierna il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano industriale 2013 - 2016, assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno definiti gli Accordi con le Banche. L'Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo. Tuttavia, pur in presenza di un Piano Industriale ragionevole ed idoneo ad assicurare il risanamento ed il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria, non vi è certezza che nei prossimi esercizi il Gruppo possa realizzare risultati economici positivi tali da superare le incertezze sulla continuità aziendale rappresentate dagli Amministratori nei bilanci a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008.

Non si può infatti prescindere dall'impatto che avrà l'andamento del mercato immobiliare e pertanto, in caso di peggioramento o di andamento divergente rispetto a quanto previsto a piano, si potranno registrare effetti ed impatti (anche significativi) sui risultati economico-finanziari che il Gruppo Gabetti sarà in grado di registrare.

Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti

L'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano Industriale 2013 - 2016 a causa, ad esempio, del mancato ottenimento delle risorse finanziarie sufficienti per realizzare il piano di sviluppo programmato, potrebbero comportare svalutazioni ulteriori – rispetto a quanto già sino ad oggi avvenuto – al valore di iscrizione degli avviamenti (a livello consolidato) e delle partecipazioni (a livello individuale), con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale del Gruppo/Società.

Inoltre, l'eventuale venir meno del presupposto della continuità aziendale potrebbe comportare una modifica ai criteri di valutazione delle diverse poste dell'attivo e del passivo patrimoniale in particolare per quanto concerne l'attivo, al valore di iscrizione degli avviamenti e delle immobilizzazioni immateriali (a livello consolidato) e al valore delle partecipazioni (a livello individuale). L'attivo non corrente potrebbe essere conseguentemente soggetto a rilevanti svalutazioni con possibili conseguenze sul patrimonio netto del Gruppo e della Società.

Gli avviamenti iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, post svalutazioni derivanti dai risultati emersi nei *test d'impairment*, derivano interamente dal consolidamento delle società controllate afferenti al Gruppo Tree Real Estate per complessivi euro 16.317 mila, comprensivi di euro 8.780 mila relativi al valore netto contabile dell'intangibile "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione, al netto della quota di ammortamento maturata nell'esercizio 2012 pari ad euro 1.691 mila lorde.

Come riportato nella Nota n. 3 del bilancio consolidato, a cui si rimanda per i dettagli relativi alle risultanze del *test d'impairment*, la recuperabilità di tale avviamento è connessa all'attualizzazione dei flussi di cassa previsti nel Piano 2013-2016. Applicando la medesima metodologia nello scenario *worst case*, deriverebbe un minor valore recuperabile dell'*asset* pari ad euro 3,4 milioni.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie.

Al fine di limitare tale rischio, per quanto riguarda le controparti commerciali, il Gruppo ha posto in essere procedure per il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e per le eventuali azioni di recupero dei crediti implementando una struttura dedicata con particolare riferimento al business del franchising immobiliare.

Gli Amministratori monitoreranno attentamente l'andamento dei crediti che potrebbe tuttavia comportare effetti negativi sulla situazione economico patrimoniale e finanziaria del Gruppo qualora non volgesse a miglioramento l'attuale complessa situazione del mercato in generale e dello specifico settore di appartenenza.

Conclusioni sulla continuità aziendale

I risultati negativi consuntivati dal Gruppo Gabetti negli ultimi esercizi, il deficit patrimoniale al 31 dicembre 2012 nonché le difficoltà derivanti dall'andamento del mercato di riferimento nel quale il Gruppo opera, indicano l'esistenza di significativi fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dello stesso di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, anche tenuto conto dei fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e della significativa situazione di tensione finanziaria illustrata nei paragrafi precedenti.

Anche alla luce di quanto sopra, gli Amministratori hanno elaborato un nuovo Piano 2013 – 2016, approvato in data odierna, che prevede in sintesi una ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di business, con un importante abbassamento del livello *di break even* sul fatturato e quindi una sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo.

Tale Piano è stato assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli Accordi con le Banche. L'Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo.

Come già evidenziato, è ormai in via di finalizzazione anche un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti con le banche creditrici che avevano già sottoscritto i precedenti Accordi. Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, gli Amministratori ritengono che la finalizzazione dello stesso possa avvenire in tempi brevi avendo ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sullo stesso, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

Pertanto, - sulla base delle azioni delineate nel Piano Industriale 2013– 2016 precedentemente descritte, della misura rilevante degli aumenti di capitale destinati al mercato previsti nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti di cui sopra e che si prevede vengano garantiti dal socio di maggioranza una volta formalizzato l'accordo con le banche, della misura rilevante dell'aumento di capitale riservato alle banche previsto nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti di cui sopra e che verrà sottoscritto dalle stesse mediante conversione dei crediti una volta formalizzato l'accordo con le banche, delle altre misure previste in tale accordo nonché dell'orientamento positivo da parte degli Istituti di credito ad aderire alla manovra finanziaria in esso contenuta e dell'orientamento preliminarmente positivo espresso dall'esperto nominato dalla società in merito alla realizzabilità dell'accordo con le banche, - gli Amministratori ritengono appropriato utilizzare il principio della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2012.

Tale determinazione è naturalmente frutto di un giudizio soggettivo che ha comparato, rispetto agli eventi sopra evidenziati, il grado di probabilità di un loro avveramento rispetto al mancato avverarsi degli eventi sopra citati.

Deve essere dunque nuovamente sottolineato, per quanto ovvio, che il giudizio prognostico sotteso alla determinazione degli Amministratori è suscettibile di essere contraddetto dall'evoluzione dei fatti seppur svolto con diligenza e ragionevolezza; e ciò sia perché eventi ritenuti probabili (quali, ad esempio, i risultati sottesi al Piano Industriale 2013 – 2016 e la definizione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti con i contenuti rappresentati in precedenza) potrebbero non verificarsi, sia perché potrebbero emergere fatti o circostanze, oggi non noti o comunque non valutabili nella loro portata, anche fuori dal controllo degli Amministratori, suscettibili di mettere a repentaglio la continuità aziendale del Gruppo pur a fronte dell'avveramento delle condizioni a cui oggi gli Amministratori legano la continuità della Società e del Gruppo.

Da ultimo e quale ulteriore nota di prudenza, gli Amministratori, consapevoli dei limiti intrinseci della propria determinazione, indicano che verrà mantenuto un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari provvedimenti previsti dalla legge per le situazioni di crisi aziendale nonché provvedere, con analoga prontezza, ad assolvere agli obblighi di comunicazione al mercato.

ULTERIORI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI IL GRUPPO OPERA

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

L'attività di servizi rappresenta il *core-business* del Gruppo e comprende l'attività di intermediazione immobiliare svolta in via diretta nei settori *Corporate, Fractioning & Building* e *Luxury* (con il marchio Santandrea) ed attraverso Tree Real Estate con le reti in franchising di Gabetti, Professionecasa e Grimaldi nel settore *Retail* e l'attività dei servizi tecnici e di consulenza nel settore immobiliare.

In un contesto generale che continua ad evidenziare una difficile situazione politico, economico e finanziaria a livello nazionale ed internazionale, sono presenti riflessi negativi anche nel mercato immobiliare, ancora fortemente penalizzato dalla rigidità del sistema creditizio.

Il mercato dell'intermediazione immobiliare potrebbe subire una contrazione o un rallentamento in relazione agli sviluppi dell'attuale situazione macroeconomica, che potranno incidere su una serie di fattori, quali il rapporto tra la domanda e l'offerta, che è collegato, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti alternativi più remunerativi.

Per il 2013 si prevedono ancora difficoltà nell'ambito del mercato di riferimento ma con una stabilizzazione in termini di volumi scambiati, su cui potrà tuttavia incidere la situazione economica generale del paese e la rigidità del sistema creditizio nell'erogazione dei mutui, in particolare sulla casa.

Per quanto riguarda i prezzi, si prevede una ulteriore lieve flessione per le grandi città e una maggiore variabilità per i capoluoghi secondari, in cui l'andamento dei prezzi sarà differenziato a seconda della specifica realtà territoriale.

Sebbene il Gruppo Gabetti svolga e svolgerà un'ampia gamma di attività, diversificando così il proprio rischio, eventuali variazioni del trend di crescita dei settori o il verificarsi di altri fattori che potrebbero incidere sulla domanda nel mercato dei mutui e degli immobili, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo Gabetti.

Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

Il Gruppo svolge la propria attività prevalentemente nel mercato immobiliare in un settore altamente regolamentato, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti alla normativa italiana, alla normativa ed ai regolamenti comunitari, nonché alla normativa degli altri paesi nei quali il Gruppo opera. L'emanazione di nuove leggi o regolamenti, nonché le modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, alla normativa, anche fiscale e ambientale, attualmente vigente, potrebbero generare un aggravio dei costi o un'ulteriore difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare, con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dello stesso.

OPERAZIONI STRAORDINARIE AVVENUTE NELL'ESERCIZIO

Conclusione dell'acquisizione di Tree Real Estate S.r.l. e cessione del 49% di Tree Finance S.r.l.

In data 8 febbraio 2012 il Gruppo Gabetti ha concluso l'operazione di acquisizione di Tree Real Estate S.r.l. da UBH S.p.A., dando seguito all'accordo vincolante sottoscritto in data 13 ottobre 2011 che prevedeva la contestuale cessione del 49% di Tree Finance S.r.l.

A seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive previste nell'accordo vincolante del 13 ottobre 2011 e con la stipula degli atti di cessione delle partecipazioni, avvenuta in data 8 febbraio 2012, si è quindi perfezionata l'acquisizione del 48% del capitale di Tree Real Estate S.r.l. e si è pertanto potuto procedere alla determinazione definitiva del corrispettivo totale ed unitario dell'aggregazione risultato pari a complessivi euro 23.781 mila, così composto:

Descrizione	euro/000
Cassa trasferita per l'acquisizione della governance	2.000
Cassa trasferita per l'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l.	2.452
Crediti netti ceduti al Gruppo UBH	3.213
Partecipazione in Tree Finance S.r.l. ceduta al Gruppo UBH	7.541
Fair value della preesistente interessenza in Tree Real Estate S.r.l.	8.300
Patrimonio netto dei terzi	274

Corrispettivo complessivo dell'aggregazione	23.781
Fair value delle attività nette acquisite	10.579
Avviamento	13.202

L'avviamento generato dall'aggregazione è determinato dal confronto fra la somma del corrispettivo trasferito ad UBH S.p.A. (euro 15.207 mila), del fair value della preesistente interessenza detenuta in Tree Real Estate S.r.l. (euro 8.300 mila) e del patrimonio netto attribuibile ai terzi in Tree Real Estate S.r.l. (euro 274 mila) con il fair value delle attività nette dell'entità acquisita alla data di acquisizione (euro 10.579 mila); sulla base di tale determinazione l'avviamento risulta pari a euro 13.202 mila.

Ai fini della determinazione del fair value delle attività nette acquisite si è reso necessario verificare se esistevano attività immateriali identificabili e riconoscibili come attività intangibili separate dall'avviamento ai sensi dell'IFRS 3 e dello IAS 38.

Sulla base di informazioni specifiche disponibili, gli Amministratori hanno individuato attività intangibili denominate "Rete commerciale in franchising" come unica attività immateriale non iscritta nei bilanci delle società acquisite, identificabile e misurabile separatamente dall'avviamento. A tale attività è stata attribuita una vita definita pari a circa 7,1 anni in linea con la durata media dei contratti di affiliazione sottostanti.

La metodologia utilizzata per valorizzare tali attività intangibili è stata quella finanziaria basata sull'attualizzazione dei flussi di cassa netti, comprensivi del beneficio fiscale generato dall'ammortamento del medesimo bene intangibile. In particolare, tale beneficio fiscale è quello che un terzo acquirente avrebbe conseguito qualora avesse acquistato l'attività in una transazione tra parti consapevoli e indipendenti.

Ai fini dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi, si è fatto ricorso ad un tasso ke nominale dell'11,60% che è stato stimato a partire da un premio per il rischio inferiore a quello solitamente utilizzato nell'ambito delle procedure di impairment relative agli avviamenti.

Tale scelta risulta giustificata dal fatto che a questa tipologia di attività immateriale risulta associato un profilo di rischio inferiore, in quanto:

- la reti si sono nel tempo stratificate e consolidate, e presentano un elevato grado di fidelizzazione;
- le reti rappresentano il vero asset strategico (quello che la dottrina aziendalistica chiama PIGA – "primary income generating asset" – ossia l'attività intangibile su cui si fonda il vantaggio competitivo della società) su cui fare leva nell'attuale congiuntura del mercato immobiliare;
- il mantenimento di queste reti anche nelle fasi di mercato negative può inoltre consentire di cogliere le opportunità che si manifesteranno nelle fasi di congiuntura positive.

Al termine del procedimento definitivo di allocazione, il valore attribuibile alle attività intangibili denominate "Rete commerciale in franchising", al lordo delle relative imposte

differite, è pari a euro 11.940 mila; pertanto, la quota residuale del plusvalore attribuibile all'avviamento è pari a euro 13.202 mila.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei fair value definitivi delle attività nette acquisite e il valore dell'avviamento alla data di acquisizione del controllo, 16 febbraio 2011:

	Euro/000
Immobilizzazioni materiali	487
Immobilizzazioni immateriali	3.733
Rete commerciale in franchising	11.940
Attività fiscali differite	664
Altre attività a lungo termine	130
Totale attività non correnti	16.955
Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	17.609
Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.963
Totale attività correnti	19.572
Totale attività (A)	36.527
Passività fiscali differite	-4.080
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	-371
Totale passività non correnti	-4.451
Debiti commerciali e altre passività a breve termine	-21.232
Fondi rischi ed oneri	-264
Totale passività correnti	-21.496
Totale passività (B)	-25.947
Corrispettivo complessivo dell'aggregazione	23.781
Fair value delle attività nette acquisite (A+B)	10.579
Avviamento	13.202
Corrispettivo pagato con cassa	-4.452
Cassa presente nelle società acquisite	1.963
Flusso di cassa netto dell'acquisizione	-2.489

Come ampiamente illustrato nelle note esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2011, il *test di impairment* aveva comportato la rilevazione di una perdita di valore pari a euro 2.785 mila, era stato inoltre rilevato un accantonamento a fondo rischi ed oneri per euro 1.469 mila che rappresentava idealmente la quota parte dell'ammortamento dell'intangibile che sarebbe derivato dalla conclusione dell'operazione se questa fosse stata perfezionata al 31 dicembre 2011. Ai fini della redazione del bilancio dello scorso esercizio, tale accantonamento rappresentava la quota di ammortamento maturata dalla data di acquisizione (16 febbraio 2011) al 31 dicembre 2011 e traeva origine dalla logica unitaria dell'operazione (business

combination), anche alla luce del riconoscimento del 99% dei benefici economici del Gruppo Tree Real Estate in capo a Gabetti.

Nell'esercizio 2012 è stato inoltre rilevato un ammortamento pari ad euro 1.691 mila a diretta riduzione dell'intangibile "Rete commerciale in franchising", mentre il *test di impairment* al 31 dicembre 2012 ha comportato la rilevazione di una ulteriore perdita di valore pari ad euro 2.880 mila.

Pertanto, al 31 dicembre 2012 sulla CGU Tree Real Estate rimane ancora allocato un avviamento residuale complessivamente pari ad euro 16.317 mila, comprensivo di euro 8.780 mila relativo al valore netto contabile dell'intangibile "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

Acquisizione dei marchi "Professionecasa" e "Grimaldi"

Nell'ambito del citato accordo sottoscritto con UBH S.p.A. in data 16 ottobre 2011 e perfezionato in data 8 febbraio 2012 il Gruppo Gabetti ha acquisito la titolarità dei marchi "Professionecasa" e "Grimaldi", dei nomi di dominio ad essi riferiti e di tutti i diritti di proprietà intellettuale ad essi connessi, ivi incluse le relative registrazioni, per la totalità dei prodotti e/o servizi per i quali i marchi sono stati registrati, affinché Tree Real Estate S.r.l. possa godere e fruire di tutti i diritti relativi a detti marchi e derivanti dalle relative registrazioni. Il corrispettivo per l'acquisizione dei marchi e dei nomi di dominio è stato pari ad euro 2 milioni.

Aumento di capitale sociale

In data 14 marzo 2012 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A., ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, entro il periodo di un anno dalla data della deliberazione, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di euro 32.000.000,00, mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli aventi diritto e/o con esclusione e/o limitazione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice civile.

In data 7 febbraio 2012 i soci Marcegaglia S.p.A. e Acosta S.r.l. hanno versato sui conti dell'Emittente euro 3,5 milioni ciascuno (per complessivi euro 7 milioni) a titolo di conto futuro determinato aumento di capitale.

In relazione a detto Aumento di Capitale, in data 6 aprile 2012 l'Emittente ha ricevuto dagli stessi Soci un'offerta vincolante che prevedeva tra l'altro l'impegno (direttamente o tramite persone giuridiche da loro congiuntamente controllate) per sé o, per una parte minoritaria, per soggetti terzi che le stesse si riservavano di nominare, a sottoscrivere e liberare l'Aumento di Capitale della Società con esclusione e/o limitazione del diritto di opzione, mediante versamento di una somma complessivamente pari ad euro 26 milioni, e a garantire la sottoscrizione e la liberazione della porzione dell'Aumento di Capitale offerto al mercato per un controvalore in ogni caso non superiore ad euro 6 milioni.

In data 31 luglio 2012, verificate le condizioni sospensive dell'offerta, è stato deliberato e sottoscritto un aumento di capitale per complessivi euro 26 milioni di cui euro 22 milioni riservato a Marfin S.r.l. (Gruppo Marcegaglia) ed euro 4 milioni riservato ad Acosta S.r.l.

Si evidenzia che, in data 27 novembre 2012, la società ha comunicato alle Banche finanziatrici che non avrebbe rispettato le successive scadenze in quanto era in corso un esame sul Piano che ha poi portato alla ridefinizione dello stesso per il periodo 2013-2016. In tale sede è stato comunicato anche il rinvio delle scadenze del suddetto aumento di capitale da massimi euro 6 milioni, diventati poi euro 19 milioni nell'attuale formulazione della proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in via formalizzazione.

Separazione di BU Investment da BU Servizi

In data 1 ottobre 2012, Gabetti Property Solutions S.p.A., nell'ambito e in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Risanamento perfezionato con il ceto bancario lo scorso 27 luglio 2012, ha ceduto la partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, detenuta in Investment Services S.p.A., holding della Business Unit Investment, a Marfin S.r.l. (Holding del Gruppo Marcegaglia) e ad Acosta S.r.l. (50% ciascuno) al prezzo complessivo di euro 120 mila.

L'operazione rappresenta uno degli elementi caratterizzanti dell'Accordo di Risanamento che si poneva l'obiettivo di una semplificazione del modello di *business* del Gruppo, focalizzato esclusivamente sui servizi e non più sulle attività di gestione e investimento. L'accordo ha inoltre permesso di ottenere una struttura patrimoniale-finanziaria più adeguata a tale modello di *business*.

In particolare, il deconsolidamento dell'attività di *Investment & Property* ha riguardato un attivo composto prevalentemente da immobili e un passivo composto prevalentemente da debiti verso le banche finanziatrici del Gruppo, entrambi per un valore di circa 99 milioni di euro.

Tale operazione ha comportato una riduzione complessiva dell'indebitamento finanziario (comprensivo delle "discontinued operations") da euro 151,7 milioni del 31 dicembre 2011 ad euro 57,1 milioni del 1 ottobre 2012 e una plusvalenza economica pari ad Euro 6,3 milioni.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, per effetto di tale operazione, riporta nel conto economico alla voce "Utili e perdite derivanti da attività/passività possedute per la vendita" oltre a tale plusvalenza anche gli effetti economici dei primi nove mesi della BU Investment.

Nella nota nr. 9 "Attività/passività possedute per la vendita", cui si rinvia, viene fornito il dettaglio analitico del contenuto e relativa informativa, delle voci concernenti le attività in dismissione così come presentate nel conto economico.

La nuova realtà societaria, non facente più parte del Gruppo Gabetti, avrebbe dovuto siglare un accordo con le banche creditrici ai sensi dell'art 182 bis L.F. sulla base di un impegno assunto nell'ambito dell'Accordo di Risanamento.

Nell'ambito di tale accordo Gabetti Property Solutions S.p.A. si era impegnata al rilascio di una garanzia alle banche creditrici di un importo pari a massimi 8 milioni di euro sugli eventuali crediti residui da esse vantati verso le società della *BU Investment* al termine del processo di dismissione degli immobili.

Come già evidenziato nelle pagine precedenti, il nuovo Management di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ritenuto di sospendere le attività previste nell'Accordo di Risanamento e avviare una nuova negoziazione con le banche per addivenire ad un nuovo accordo, una volta definito il nuovo Piano 2013-2016. Conseguentemente anche la *BU Investment* ha avviato una nuova negoziazione con gli Istituti di Credito e rinviato la presentazione dei ricorsi ai sensi del 182 bis L.F.

La proposta di accordo in via di finalizzazione con le banche prevede, tra l'altro, la rinuncia al finanziamento prestatato alla *BU Investment* pari a 6 milioni di euro e la riduzione della suddetta garanzia da 8 a 4,5 milioni di euro (per maggiori dettagli relativi all'accordo si rimanda a quanto riportato nel paragrafo fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio) escutibile al 31 dicembre 2018.

Tale rinuncia e la concessione della garanzia presuppongono che la negoziazione tra le banche e *Investment Services S.p.A.* (holding della *BU Investment*) in merito al raggiungimento dell'accordo ex art. 182bis L.F. sopra menzionato abbia esito positivo e che l'accordo sia successivamente omologato. Pertanto, allo stato viene ipotizzato che l'intero accordo ex 182bis relativo al Gruppo Gabetti sia condizionato, tra l'altro, all'omologa da parte del tribunale dell'accordo ex art. 182bis relativo a *Investment Services S.p.A.*

Una volta definiti gli accordi con le banche, le società del Gruppo Gabetti e le società facenti parte della *BU Investment* presenteranno ricorsi ai sensi dell'articolo 182bis L.F..

STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO STRATEGICO DEL GRUPPO GABETTI

Dalla fine del 2011 e nel corso del 2012 il Gruppo ha predisposto un Piano 2012-2015 approvato nella sua versione definitiva in data 9 luglio 2012 ed asseverato dai dottori Paolo e Massimiliano Bonamini in data 10 luglio 2012 ai sensi dell'art 67, comma 3, lettera d) del R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

Tale Piano prevedeva, tra le altre cose, la modifica del modello di business relativa alla concentrazione del Gruppo sulla sola attività di servizi con la conseguente "dismissione" dell'attività di gestione e vendita del portafoglio immobiliare (*BU investment*).

Sulla base di tale Piano è stato quindi raggiunto un Accordo con le banche creditrici, perfezionato in data 27 luglio 2012 (Accordo di Risanamento) e modificato in data 13 settembre 2012 che prevedeva, tra l'altro, la possibilità di cedere gli asset dell'attività di investimento del valore di circa euro 95 milioni con allocato un pari valore di debito riducendo in modo sensibile l'esposizione finanziaria del Gruppo.

Le operazioni connesse a tale “separazione” delle due anime del Gruppo sono avvenute come previsto nel piano e negli accordi con le banche in data 1 ottobre 2012 e sono state verificate dal dottor Bonamini.

Nonostante gli sforzi sopra evidenziati, il mercato nel 2012 ha registrato un ulteriore calo molto importante e superiore rispetto alle attese considerate nel Piano 2012-2015, sia in termini di volume di transazioni (-25% medio circa) che in termini di calo dei mutui (-42% circa) che ha comportato un effetto negativo sui risultati dell’esercizio.

A questo si è aggiunto l’effetto della tempistica di definizione degli accordi con le banche e quindi un allungamento dei tempi di implementazione del piano stesso che a sua volta ha inciso negativamente sui risultati dell’esercizio sia in termini economici che patrimoniali e finanziari.

Con l’aumento di capitale del luglio 2012 si è determinato un’ importante modifica dell’assetto azionario e la società è oggi controllata da Marfin S.r.l., holding della famiglia Marcegaglia.

Nel novembre del 2012 è stato nominato un nuovo Management che ha preso atto degli scostamenti maturati al 30 settembre 2012 rispetto alle previsioni di piano nonché del perdurare della difficile situazione del mercato ed ha ritenuto opportuno predisporre un nuovo Piano 2013-2016, che è stato in data odierna approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Tale piano prevede in sintesi una ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di business, con un importante abbassamento del livello di *break even* sul fatturato e quindi una sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo.

In particolare il nuovo Piano 2013-2016 prevede una profonda attività di riorganizzazione delle strutture di *business*, con l’obiettivo di rendere più snella e variabile la struttura dei costi, con il conseguente abbassamento del livello di *break-even*, finalizzato ad un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari con un posizionamento sul mercato che garantisca l’indipendenza perseguendo la ricerca della *leadership* nel settore di riferimento.

Il Piano Industriale 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*).

In particolare il piano 2013-2016 prevede per le diverse linee di business quanto segue:

Agency

Nella rete diretta una sensibile riduzione della forza vendita dipendente sostituita da venditori professionisti fortemente motivati e da un maggior utilizzo della rete in franchising, un miglioramento della qualità del servizio offerto, integrato con gli altri servizi erogati dal Gruppo ed una forte interazione in generale con la rete in franchising.

Nel franchising immobiliare una rivisitazione importante della struttura con maggiore integrazione fra le tre reti, che mantengono la propria identità ma con una gestione comune più efficiente e meno onerosa, un potenziamento dei servizi offerti ai franchisee ed ai loro clienti finali derivante anche dalla maggiore interazione con le altre società del Gruppo (e con Abaco in particolare) ed una focalizzazione sul miglioramento della qualità della rete e sul recupero dei crediti.

Technical services

Le importanti modifiche su questa area riguardano *Abaco Servizi* e le sue controllate per cui è stato inserito un nuovo Management ed è in corso una completa rivisitazione della struttura organizzativa. E' in corso di implementazione un cambio di modello di business con un minor ricorso a personale dipendente e maggior utilizzo di professionisti esterni con conseguente miglior gestione della marginalità, un'implementazione di nuovi servizi sia per il mercato *Corporate* che per quello *Retail* ed infine un incremento delle attività rivolte al sistema bancario ed assicurativo anche attraverso accordi quadro al fine di fornire servizi altamente specializzati e ritagliati ad hoc per le loro esigenze.

Verrà quindi data esecuzione al progetto di fusione già deliberata nell'esercizio 2012 delle società Abaco Team Facility Management S.r.l. ed Abaco Team Sistemi S.r.l. in Abaco Servizi S.r.l.

Lo sviluppo della piattaforma informatica "*Treeplat*" ed il "Portale dei servizi tecnici" agevoleranno infine le sinergie con le reti in franchising.

Anche *Patrigest* contribuirà alla crescita della linea di business *Technical Services*, consolidando il proprio ruolo di riferimento nell'attività di valutazione ed *advisory* nel più ampio contesto delle attuali richieste di mercato, sempre più interessato ad attività consulenziali o pre-valutative allo scopo di favorire le scelte degli operatori in tema di progettazione e gestione dell'investimento, attività peraltro sinergica con quella svolta dalla linea di business *Agency* nell'ambito della cantieristica.

Sarà inoltre implementato il servizio di consulenza al sistema creditizio per la valorizzazione dei crediti incagliati di media/grande dimensione, puntando anche all'acquisizione di nuovi clienti nel settore assicurativo.

In termini quantitativi, il Piano 2013 - 2016 prevede il raggiungimento nel 2016 di un EBITDA di Gruppo pari ad euro 10,9 milioni ed una posizione finanziaria netta negativa *target* pari ad euro 18,4 milioni.

I *target* 2016 relativi alle linee due linee di *business* del Gruppo sono così riassumibili:

Agency:

EBITDA *target* di euro 8,1 milioni - Fatturato *target* di euro 26,6 milioni.

Technical services:

EBITDA *target* di euro 3,4 milioni - Fatturato *target* di euro 27,4 milioni.

Non si può tuttavia escludere che le azioni ipotizzate nel Piano Industriale 2013 - 2016 si rivelino inidonee a produrre i risultati previsti e che tali risultati siano conseguiti nei tempi e nelle modalità prefissate, in quanto il conseguimento degli stessi potrebbe essere 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.

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

Approvazione del Piano Industriale 2013 - 2016

Come precedentemente riportato nei paragrafi “*Fattori di rischio - Conclusioni sulla continuità aziendale*” e “*Stato d'implementazione del Piano Strategico del Gruppo*”, ai quali si rimanda per tutti i dettagli, in data odierna gli Amministratori hanno approvato il nuovo Piano 2013 – 2016 che prevede inoltre una nuova manovra finanziaria che confluirà in un Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'articolo 182 bis LF in via di finalizzazione, in relazione al quale la Società ha ricevuto comunicazione che banche che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo, hanno confermato l'orientamento positivo sullo stesso, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi organi deliberanti.

Procedure di licenziamento collettivo

A fronte della situazione difficile già evidenziata nelle pagine precedenti è divenuto improrcrastinabile adottare a livello di Gruppo un processo di razionalizzazione previsto nel piano, contenendo il più possibile i costi pur mantenendo un'adeguata visibilità sul mercato e ponendosi così nella miglior posizione per sopravvivere alla difficile situazione contingente e per cogliere i segni di ripresa che auspicabilmente si presenteranno in futuro. In tale ottica è previsto in particolare che nell'ambito commerciale, analogamente a quanto avviene presso tutti i maggiori concorrenti del Gruppo, venga definita una struttura di vendita esclusivamente esterna flessibile ed adeguabile alle esigenze che si genereranno di volta in volta, che condivide con la Società, anche in termini di ritorno economico, il rischio e i risultati di impresa. Il perseguimento di tali obiettivi a livello di Gruppo comporta inevitabilmente una consistente riduzione delle risorse oggi complessivamente operanti e delle sedi operative.

In tale contesto muovono le scelte del Gruppo, che si pone inoltre l'obiettivo di ridurre i costi fissi e di razionalizzare la propria struttura affinché essa sia adeguata al futuro assetto organizzativo.

Nel perseguimento di tali obiettivi sono state quindi avviate quattro procedure di licenziamento collettivo in data 6 novembre 2012, riguardanti le società Gabetti Property Solutions S.p.A., Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Franchising Agency S.r.l. ed Abaco Servizi S.r.l., per le quali sono state esperite le relative procedure di consultazione sindacale.

Tutte le procedure di licenziamento collettivo si sono concluse con il raggiungimento di un accordo siglato in sede Ministeriale (per Gabetti Agency Spa e per Gabetti Franchising Agency Srl) o in sede Regionale (per Gabetti Property Solutions Spa e per Abaco Servizi Srl).

Al fine di limitare gli impatti sociali derivanti da tali procedure di licenziamento collettivo, gli accordi prevedono che gli esuberi (n. 6 lavoratori per Gabetti Property Solutions Spa, n. 22 lavoratori per Gabetti Agency Spa, n. 7 lavoratori per Gabetti Franchising Agency Srl, n.13 lavoratori per Abaco Servizi Srl) siano gestiti mediante il ricorso alla CIG in deroga e alla mobilità fondata sul criterio della non opposizione al licenziamento.

Il trattamento di Cig in deroga (a zero ore) decorre dalla data del 28 gennaio e avrà termine alle seguenti date:

- 28 maggio 2013 per Abaco Servizi Srl;
- 30 giugno 2013 per Gabetti Property Solutions Spa;
- 27 luglio 2013 per Gabetti Agency Spa e per Gabetti Franchising Agency Srl.

Alla scadenza dei periodi di cig in deroga sopra riportati ed entro i termini di legge previsti, verranno avviate nuove procedure di licenziamento collettivo per i profili già dichiarati in esubero al netto di eventuali lavoratori che abbiano già manifestato la non opposizione alla messa in mobilità, a conferma della strutturalità degli esuberi.

Oltre alle suddette società, sono stati effettuati nei primi mesi del 2013 ulteriori interventi di riduzione del personale anche in altre società del Gruppo per le quali non era applicabile la procedura di licenziamento collettivo, procedendo ad interventi di licenziamento individuale.

Sono inoltre stati risolti o portati a termine senza rinnovo, numerosi contratti di collaborazione autonoma, in particolare nelle società Abaco Servizi Srl e nelle società facenti capo a Tree Real Estate Srl.

Al termine del processo di razionalizzazione, la riduzione di personale dipendente o autonomo avrà riguardato circa 100 risorse.

Allo stato la Società e le società controllate Gabetti Agency S.p.A., Abaco Servizi S.r.l. e Gabetti Franchising Agency S.r.l. non hanno ancora ricevuto, malgrado numerose richieste in tal senso, alcun riscontro rispetto alle domande di cassa integrazioni guadagni in deroga presentate agli enti competenti nei mesi di gennaio e febbraio a fronte di accordi sindacali che ne prevedono l'utilizzo.

La predetta situazione, che risulta essere comune a moltissime altre aziende, può essere conseguenza dell'emergenza in cui versa il Paese e del "fermo" delle attività amministrative degli enti competenti legate alle elezioni amministrative e politiche.

Accordo di Ristrutturazione dei debiti

In data odierna la Società ha ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento

positivo sulla proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

Pertanto gli Amministratori ritengono ragionevole che la finalizzazione dell'Accordo avverrà in tempi brevi. A seguire verranno presentati i ricorsi al tribunale per l'omologa ai sensi del 182 bis LF.

Lo stipulando Accordo di Ristrutturazione dei Debiti prevede sostanzialmente quanto segue:

- riscadenziamento del debito finanziario chirografario consolidato di categoria B prevedendo un periodo di pre-ammortamento per il rimborso delle quote capitale della durata di 2 anni, sino al 31 dicembre 2014 ed un rimborso del debito residuo con *cash-sweep* pari al 50% del *Free Cash Flow* generato a partire dal 2015, con rate annuali minime di euro 500 mila a partire dal 2015 e rimborso della quota residua *bullet* al 2020;
- per tutti i debiti chirografari di categoria A (NPL) stessi meccanismi di rimborso previsti nel precedente Accordo, ma traslati sino al 31 dicembre 2020, con un meccanismo di *cash-sweep* pari al 100% del *Free Cash Flow* generato dalla sola gestione del portafoglio NPL e conversione in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. delle eventuali perdite subite dal Gruppo Gabetti nella gestione degli stessi, non producendo alcun effetto sulla struttura patrimoniale del Gruppo;
- mantenimento dei tassi di interesse sull'indebitamento finanziario consolidato in linea con il precedente Accordo, pari all'Euribor 3 mesi + 100 Bps per il debito chirografario di categoria B e 1% fisso per il debito chirografario di categoria A (NPL), con interessi di ciascun anno che saranno corrisposti in via annuale posticipata il 15 gennaio dell'anno successivo, a partire dal 2014, fatto salvo gli interessi maturati al 31 dicembre 2020 che saranno rimborsati a tale data;
- riscadenziamento degli interessi scaduti maturati nel periodo Ottobre 2011/Dicembre 2012 al 31 dicembre 2013;
- aumento di capitale sociale a pagamento per un importo complessivo di euro 19 milioni garantito;
- conversione di euro 20 milioni in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori;
- conversione di euro 10 milioni di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori in un Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, con rimborso a scadenza nel 2023 ovvero conversione automatica in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. al verificarsi del "Trigger event" ove al termine di un trimestre a partire dal 1° gennaio 2014 il rapporto Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto consolidato superi 3,0x, ovvero in caso in cui il Patrimonio Netto consolidato risulti inferiore ad euro 3 milioni;
- nel caso in cui si verificasse il "Trigger event" con successiva conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, di cui al punto precedente, verrà effettuato un ulteriore Aumento di Capitale garantito per 3 milioni di euro per cassa;
- rinuncia da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A. al finanziamento di euro 6 milioni e della relativa quota interessi concessi a Investment Services S.p.A. in data 21 settembre 2012;
- riduzione da 8 a 4,5 milioni della garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. si era impegnata nel luglio 2012 a prestare ai creditori bancari delle società che fanno parte

della “BU Investment”, con eventuale pagamento in 4 rate annuali di pari importo ciascuna negli anni 2019-2022 e rinuncia, a fine liquidazione delle società facenti parte della “BU Investment”, al rimborso del credito di regresso residuo verso Investment Services.

Rinvio dei termini di approvazione del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 30 aprile 2013, ha deciso di rinviare l'approvazione del Progetto di Bilancio d'Esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012, programmata per tale data.

La decisione è stata assunta in conseguenza del fatto che, come già segnalato precedentemente, sono in corso le trattative con gli Istituti di Credito del Gruppo in relazione ad un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F. conseguente alle ipotesi di aggiornamento e revisione del piano industriale.

Si ricorda che il 26 marzo 2013 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di avvalersi del maggior termine di 180 gg, previsto già nello Statuto e dall'art. 2364, comma 2, del Codice Civile, per l'approvazione dei propri bilanci di esercizio e consolidato relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012. Pertanto, l'approvazione e la messa a disposizione del pubblico della relazione finanziaria annuale comprendente il bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 interverranno successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 154-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'insieme delle attività avviate da parte del Management in tutte le linee di business, in una condizione di ripresa del mercato portano a prevedere per l'esercizio 2013 il ritorno ad un EBITDA positivo, quale primo obiettivo del processo di *turn-around* del Gruppo previsto dal Piano Industriale 2013 - 2016.

Milano, 14 maggio 2013

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Fabrizio Prete)

BILANCIO CONSOLIDATO

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2012

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	31.12.2012	31.12.2011
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	1.535	1.848
4	Immobilizzazioni immateriali	20.503	19.818
5	Partecipazioni valutate ad equity	97	861
6	Attività fiscali differite	5.409	6.081
7	Altri crediti finanziari lungo termine	18	229
8	Altre attività a lungo termine	310	299
	Totale attività non correnti	27.872	29.136
	Attività correnti		
10	Rimanenze	42	67
11	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	22.252	29.632
12	Altri crediti finanziari a breve termine	6.945	8.221
13	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	8.291	2.566
	Totale attività correnti	37.530	40.486
	Attività possedute per la vendita		
9	Attività possedute per la vendita	133	109.422
	TOTALE ATTIVO	65.535	179.044

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA			
(valori in migliaia di Euro)			
Nota	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2012	31.12.2011
	Capitale sociale e riserve		
14	Capitale sociale	19.038	13.960
15	Altre riserve	20.570	15.965
	Utili/Perdite a nuovo	-20.526	-4.186
	Utile/Perdite del Gruppo	-44.930	-31.745
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	-25.848	-6.006
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	328	1.287
	Risultato di pertinenza di terzi	-147	-77
16	Totale patrimonio netto di terzi	181	1.210
	Patrimonio netto totale	-25.667	-4.796
	Passività non correnti		
17	Debiti finanziari a lungo termine	55.634	89.419
18	Passività fiscali differite	3.600	1.373
19	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.272	2.019
	Totale passività non correnti	61.506	92.811
	Passività correnti		
20	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	17.727	16.886
21	Debiti per imposte sul reddito	19	83
22	Debiti finanziari a breve termine	2.027	31
23	Fondi rischi ed oneri	9.048	4.120
	Totale passività correnti	28.821	21.120
	Passività associate alle attività possedute per la vendita		
9	Passività associate alle attività possedute per la vendita	875	69.909
	TOTALE PASSIVITA'	65.535	179.044

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
Nota		2012	2011
	Attività in funzionamento		
24	Ricavi	28.818	34.372
25	Altri proventi	2.315	2.284
	Totale valore della produzione	31.133	36.656
26	Costo del personale	14.088	15.079
27	Ammortamenti e svalutazioni	16.361	13.085
28	Costi per servizi	17.857	18.929
29	Altri costi operativi	24.617	13.340
	Totale costi della produzione	72.923	60.433
	Risultato operativo	-41.790	-23.777
30	Ricavi finanziari	669	1.025
31	Costi finanziari	1.315	4.395
32	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-6.824	-153
33	Valutazione di attività finanziarie	-345	0
34	Risultato netto di società valutate ad equity	-54	131
	Risultato prima delle Imposte	-49.659	-27.169
35	Imposte sul reddito	-403	-430
	Risultato da attività in funzionamento	-49.256	-26.739
	Attività/passività possedute per la vendita		
9	Utili e perdite derivante da attività/passività possedute per la vendita	4.179	-5.083
	Risultato netto consolidato	-45.077	-31.822
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-44.930	-31.745
16	Azionisti di minoranza	-147	-77
	Utile per azione		
	<i>Da attività in funzionamento e cessate:</i>		
36	BASE	-0,09	-0,11
36	DILUITO	-0,09	-0,11
	<i>Da attività in funzionamento:</i>		
36	BASE	0,01	-0,09
36	DILUITO	0,01	-0,09

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

<i>(in migliaia di Euro)</i>	2012	2011
Risultato dell'esercizio	-45.077	-31.822
Altre componenti del conto economico complessivo		
Differenze di cambio da conversione delle gestioni estere	0	-130
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		
	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-45.077	-31.952
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-44.930	-31.875
Interessenze di pertinenza di terzi	-147	-77

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	31.12.2012	31.12.2011
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-44.930	-31.745
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	16.404	13.128
- Risultato netto di società valutate all'equity	-54	131
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	345	0
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	81	78
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	5.189	1.523
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-1.029	-59
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	68.516	5.481
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	9.932	-1.779
- Plusvalenza da acquisto incrementale	0	-609
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	54.454	-13.851
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-12.259	-884
- materiali	15.092	902
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	12.063	-178
- Esborso finanziario per acquisizione partecipazione	0	-800
- Cassa della società acquisita	0	1.963
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	974	535
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	5.723	6.376
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	21.593	7.914
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-95.409	-15.449
Aumenti di capitale soci	25.365	14.620
Effetto sul conto economico complessivo consolidato	0	-130
Vendita diritti inoptati	0	6
Altre differenze di consolidamento	-278	801
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-70.322	-152
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	5.725	-6.089
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	2.566	8.655
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	8.291	2.566

GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Azioni proprie	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Riserva legale	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 31.12.2009	69.107	0	16.166	1	0	0	(31)	(16.157)	(47.163)	21.924
Copertura perdita 2009:										
- da riduzione capitale sociale	(44.315)								44.315	0
- da riserva soprapprezzo azioni			(16.166)						16.166	0
Delibera copertura integrale perdite cumulate al 31.03.2010							2.912			2.912
- utili a nuovo							5	10.400	(13.317)	(2.912)
Iscriz.Reg.Impr. n. 1.932 warrant (novembre)	1			(1)						
Utili attuariali su tfr al 31.12.2010 imputate a patrimonio							26	(29)	(2)	(5)
Altre differenze di consolidamento								(54)		(54)
Risultato netto consolidato al 31.12.2010									(21.549)	(21.549)
Effetto sul conto economico complessivo consolidato al 31.12.2010								551		551
Arrotondamenti								1	1	2
Saldi al 31.12.2010	24.793	0	0	0	0	0	2.912	(5.288)	(21.549)	868
Aumento Capitale Sociale	4.999		20.003							25.002
Allocazione fees per aumento CS			(722)							(722)
Copertura perdita esercizio 2010 e riporto a nuovo							(2.912)	(18.637)	21.549	0
Delibera di riduzione del Capitale per perdite	-15.832		-19.281				15.832	19.281		
Utili attuariali su tfr al 31.12.2011 imputate a patrimonio							(83)			(83)
Effetto sul conto economico complessivo consolidato al 31.12.2011								(130)		(130)
Variazione perimetro di consolidamento								836		836
Altre differenze di consolidamento							216	(248)		(32)
Risultato netto consolidato al 31.12.2011									(31.745)	(31.745)
Saldi al 31.12.2011	13.960	0	(0)	0	0	0	15.965	(4.186)	(31.745)	(6.006)
Copertura perdita esercizio 2011 e riporto a nuovo							(15.236)	(16.509)	31.745	0
Aumento capitale sociale	5.078		20.922							26.000
Costi legati all'aumento del CS e per la ristrutturazione del debito			(635)							(635)
Utili attuariali su tfr al 31.12.2012 imputate a patrimonio							(151)			(151)
Variazione perimetro di consolidamento							(480)	337		(143)
Altre differenze di consolidamento							185	(168)		17
Risultato netto consolidato al 31.12.2012									(44.930)	(44.930)
Saldi al 31.12.2012	19.038	0	20.287	0	0	0	283	(20.526)	(44.930)	(25.848)

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il presente bilancio consolidato è redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2011, al quale si rimanda.

I prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

Come stabilito dal principio contabile internazionale IAS 1 "Presentazione del bilancio" è stata fornita l'informativa comparativa relativa ai periodi posti a confronto per tutti gli importi iscritti in bilancio.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;

- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni;

In particolare, la situazione di incertezza causata dall'attuale crisi economica e finanziaria che continua ad interessare anche il mercato immobiliare ha comportato la necessità di effettuare difficili assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile degli avviamenti è stato determinato sulla base del Piano Industriale 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data 14 maggio 2013 tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nel paragrafo "Continuità Aziendale" sono esplicitati i significativi fattori d'incertezza che fanno sorgere dubbi sul presupposto della continuità aziendale, mentre nella nota n. 3 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni degli avviamenti contabilizzati in bilancio.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio consolidato. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto riguarda i fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo, con particolare riferimento alle conclusioni sulla continuità aziendale, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente ed indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2011:

- In data 8 febbraio 2012 il Gruppo Gabetti ha finalizzato l'operazione con UBH S.p.A., che fa seguito all'accordo vincolante sottoscritto in data 13 ottobre 2011 relativo all'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l. (la cui percentuale di partecipazione è quindi salita al 99%) e la contestuale cessione del 49% di Tree Finance S.r.l.;
- In data 6 luglio 2012 l'Assemblea dei Soci di Gabetti Advisory S.r.l. ha deliberato di trasformare la Società in società per azioni con la seguente denominazione sociale: "Investment Services S.p.A.";
- In data 27 giugno 2012 Tree Real Estate S.r.l. ha incrementato la propria partecipazione in Grimaldi Franchising S.p.A. dal 51% all'85,98%;
- In data 7 settembre 2012 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ceduto:
 - la propria quota detenuta in Star S.r.l., pari al 25% del capitale sociale di quest'ultima, a Cifin S.p.A.;
 - l'intera quota di Myrsine S.r.l., pari al 100% del capitale sociale di quest'ultima, a La Gaiana S.p.A.;
 - l'intera quota di Agedil S.p.A., pari al 100% del capitale sociale di quest'ultima, a Cifin S.p.A.;
- In data 7 settembre 2012 è stato stipulato l'atto di fusione di Agedil S.p.A., Brunilde S.p.A., Pietrapiana S.r.l., Apostoli Real Estate S.r.l. e Star S.r.l. in Cifin S.p.A.;
- In data 7 settembre 2012 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di La Gaiana S.p.A. ha deliberato di modificare la denominazione sociale da "La Gaiana S.p.A." a "Investment & Development S.p.A.";
- In data 1 ottobre 2012 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ceduto:
 - l'intera quota di Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.), pari al 100% del capitale sociale di quest'ultima, a Investment Services S.p.A. (già Gabetti Advisory S.r.l.);
 - l'intera quota di Investment Services S.p.A. (già Gabetti Advisory S.p.A.), pari al 100% del capitale sociale di quest'ultima, ad Acosta S.r.l. e a Marfin S.r.l. rispettivamente per il 50% ciascuno;
- In data 19 dicembre 2012 Tree Real Estate ha incrementato la propria partecipazione in Grimaldi Franchising S.p.A. dall'85,98% al 97,96%.

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Property Solutions S.p.A.:

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Abaco Servizi S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05042531003	100.000	1	100% diretta
Abaco Team Facility Management S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	08383571000	10.000	1	100% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Sistemi S.r.l.	Roma - Via Salaria 290	05077671005	10.400	1	100% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	80053390151	10.400.000	10.400.000	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	00815040159	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	04508760156	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	05933890963	3.545.518	2	99% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Treplat S.r.l.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	07342380966	50.000	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	05952840964	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	04797410968	200.000	200.000	97,96% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	11069070156	214.015	214.015	89,44% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.

Le seguenti imprese, ai sensi dello IAS 28 e dello IAS 31, sono state valutate con il metodo del patrimonio netto:

<i>Ragione o denominazione</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr.</i>	<i>Capitale</i>	<i>n. azioni o</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
La Buona Ventum S.r.l.	Venezia - San Marco n. 5296	03943190276	20.000	4	25% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Royal Building S.r.l. in liquidazione	Milano - Via Bemardo Quaranta 40	05265940964	10.000	4	51% direttamente

La partecipazione di Royal Building S.r.l. in liquidazione è stata valutata con il metodo del patrimonio netto in quanto, in base alle clausole statutarie, Gabetti Property Solutions S.p.A. esercita su di essa un'influenza notevole e non il controllo, nonostante una percentuale di partecipazione superiore al 50%.

Si segnala che il criterio contabile applicato per le società a controllo congiunto è il metodo del patrimonio netto. Tale criterio è conforme alle disposizioni dello IAS 31 ed è allineato alla bozza di revisione del medesimo principio di prossima emanazione da parte dello IASB.

DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2012 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle singole società, utilizzati per il consolidamento, sono stati opportunamente rettificati e riclassificati per recepire quanto stabilito dagli standard internazionali, considerando le scelte operate dal Gruppo Gabetti nell'ambito delle opzioni previste dal IFRS 1 riportate nei paragrafi precedenti.

I prospetti dello stato patrimoniale e del conto economico, nonché le informazioni ed i prospetti riportati nelle note al bilancio, se non diversamente indicato, sono esposti in migliaia di Euro.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle società controllate, incluse nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro totale ammontare, comprensivo degli eventuali adeguamenti al *fair value* alla data di acquisizione.

La differenza tra il costo di acquisizione ed il valore corrente delle attività e passività acquisite, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver verificato la corretta misurazione del valore corrente delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico come provento.

La quota di patrimonio netto riferibile ai terzi è evidenziata in un'apposita voce.

Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2012 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO

Il **Conto economico** è redatto secondo lo schema con destinazione dei costi per natura, conformemente alle modalità di redazione del reporting interno di Gruppo ed in linea con la prassi internazionale prevalente nel settore, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo ed al risultato prima delle imposte. Il risultato operativo è determinato come differenza tra i ricavi netti ed i costi di natura operativa (questi ultimi inclusivi dei costi di natura non monetaria relativi ad ammortamenti e svalutazioni di attività correnti e non correnti, al netto di eventuali ripristini di valore).

Il prospetto di **Conto economico complessivo** contiene gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse da quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentate nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto.

La **Situazione patrimoniale finanziaria** è redatta secondo lo schema che evidenzia la ripartizione di attività e passività “correnti/non correnti”. Un’attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo del Gruppo o
- é posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio
- in mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Il **Rendiconto Finanziario** è stato predisposto applicando il metodo indiretto per mezzo del quale il risultato netto di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall’attività d’investimento o finanziari.

Il prospetto di **Movimentazione del Patrimonio Netto** illustra le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto relative a:

- destinazione dell’utile di periodo della capogruppo e di controllate ad azionisti terzi;
- ammontari relativi ad operazioni con gli azionisti (acquisto e vendita di azioni proprie);
- ciascuna voce di utile e perdita al netto di eventuali effetti fiscali che, come richiesto dagli IFRS sono alternativamente imputate direttamente a patrimonio netto (utili o perdite da compravendita di azioni proprie, utili e perdite attuariali generati da valutazione di piani a benefici definiti) o hanno contropartita in una riserva di patrimonio netto (pagamenti basati su azioni per piani di stock option);
- movimentazione della riserva da valutazione delle attività finanziarie disponibili per la vendita;
- l’effetto derivante da eventuali cambiamenti dei principi contabili.

Per ciascuna voce significativa riportata nei suddetti prospetti sono indicati i rinvii alle successive note esplicative nelle quali viene fornita la relativa informativa e sono dettagliate le composizioni e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala infine che al fine di adempiere alle indicazioni contenute nella Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006 "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", sono stati predisposti in aggiunta ai prospetti obbligatori appositi dettagli di conto economico e stato patrimoniale consolidati con evidenza degli ammontari significativi delle posizioni o transazioni con parti correlate indicati distintamente dalle rispettive voci di riferimento.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite ed identificabili sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione. La differenza positiva tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto rettificato di pertinenza del Gruppo, è classificata come avviamento, ed è iscritta in bilancio tra le attività immateriali.

Annualmente, o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verifica la recuperabilità dell'avviamento.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il *fair value* ed il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri sono attualizzati utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette il rendimento delle attività prive di rischio (titoli di stato) ed i rischi specifici dell'attività di Gruppo.

Se l'ammontare del valore recuperabile delle Cash Generating Unit, sulle quali è stato allocato l'avviamento, è inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile; tale perdita di valore è iscritta a conto economico.

Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software, marchi ed altri costi immobilizzati relativi al subentro nei locali ove viene svolta l'attività del Gruppo.

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi e le altre attrezzature per ufficio.

Sono iscritte in bilancio le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per il Gruppo futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero quando ha raggiunto la location e le condizioni necessarie per operare secondo le intenzioni del management, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Le attività possedute mediante contratti di leasing finanziari attraverso i quali sono trasferiti al Gruppo tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà sono iscritte come attività materiali al valore corrente o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing.

La corrispondente passività verso la società di leasing è iscritta in bilancio tra i debiti finanziari.

Le attività sono ammortizzate applicando lo stesso criterio e le medesime aliquote di beni della stessa categoria di appartenenza.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello della durata residua della locazione.

Fanno eccezione i terreni che non sono sottoposti ad ammortamento data la loro vita utile indefinita.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

In sede di transizione agli IAS/IFRS gli immobili sono stati valutati al *fair value* come sostituto del costo come previsto dall'IFRS 1.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici

economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Il rischio derivante da eventuali perdite eccedenti il patrimonio netto è rilevato in apposito fondo rischi nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti della partecipata o comunque a coprire le perdite. Il valore delle partecipazioni comprensivo dell'avviamento è assoggettato a test di impairment annualmente.

Le altre partecipazioni sono classificate tra le attività finanziarie disponibili per la vendita valutate al *fair value* (o alternativamente al costo qualora il *fair value* non risultasse attendibilmente determinabile) con imputazione delle variazioni di valore tra le riserve di patrimonio netto. In caso di svalutazione per perdita di valore il costo viene imputato al conto economico.

Attività possedute per la vendita

Le attività possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività sono classificate come possedute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico verrà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali. A tal fine la Direzione deve essere impegnata per la vendita, che dovrebbe concludersi entro 12 mesi dalla data di classificazione di tale voce.

Crediti per mutui

Sono iscritti al costo ammortizzato, utilizzando il tasso d'interesse effettivo e sono valutati sulla base del valore attuale dei flussi finanziari attesi secondo quanto previsto dallo IAS 39.

I crediti per mutui sono stati suddivisi innanzitutto tra crediti in bonis e crediti non performing. I crediti non performing sono stati valutati analiticamente tenuto conto della garanzia ipotecaria e di tutti gli elementi storici e previsionali al fine di determinare l'eventuale presenza di perdite di valore. Inoltre, sulla base dello stato della pratica legale, delle tempistiche dei tribunali per la distribuzione del ricavato d'asta immobiliare o del piano di recupero stragiudiziale, sono state determinate le presunte epoche di recupero delle esposizioni creditizie, al fine di ottenere il valore attuale delle previsioni di recupero.

L'attualizzazione del valore stimato di incasso è stata effettuata utilizzando i tassi contrattuali per le posizioni con piano di ammortamento ancora attivo; per i contratti risolti l'attualizzazione viene effettuata sulla base dei tassi massimi concessi dalla vigente normativa per l'erogazione di mutui ipotecari.

I crediti che non presentano evidenza di anomalie sono stati svalutati collettivamente sulla base di trend storici di perdite rilevate.

Crediti commerciali

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. In particolare, per i crediti verso franchisee, si è anche proceduto ad una valutazione sull'andamento storico degli esiti derivanti da azione di diffida di pagamento o da diffida per risoluzione contrattuale. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Crediti per operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento. Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

I crediti scaduti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente sia come presunto valore d'incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate.

Titoli

Le azioni proprie detenute sono iscritte in deduzione del patrimonio netto. I profitti e le perdite derivanti dalla negoziazione di azioni proprie sono rilevati nel patrimonio netto senza transitare dal conto economico.

Le quote del fondo immobiliare sono valutate al *fair value* con rilevazione a patrimonio netto delle differenze di valore.

Rimanenze

Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia.

Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico.

Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita. Le rimanenze sono solitamente svalutate fino al valore netto di realizzo sulla base di una valutazione eseguita per ogni singolo bene.

Quando le circostanze che precedentemente avevano causato una svalutazione delle rimanenze al di sotto del costo non sussistono più, l'ammontare della svalutazione viene stornato in modo tale che il nuovo valore contabile sia il minore tra il costo ed il valore netto di realizzo riallineato.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per la quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile, proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio.

I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra gli utili e le perdite a nuovo. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito alle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito. Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Per completezza d'informazione si comunica che il Gruppo Gabetti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 15 giugno 2012 ha rinnovato l'adesione al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir per il triennio 2012, 2013, 2014.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile.

Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

I ricavi derivanti dalla vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà dei beni ovvero, nel caso della vendita di immobili, al momento del passaggio di proprietà che coincide con il rogito.

I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio e, in particolare, quelli derivanti dall'attività di intermediazione immobiliare sono riconosciuti nel momento in cui la proposta di acquisto dell'unità immobiliare viene accettata dal proprietario venditore e l'accettazione viene notificata al promissario acquirente.

I lavori in corso di esecuzione sono valutati in base ai ricavi maturati ragionevolmente nell'esercizio, in funzione dei costi sostenuti nel periodo.

I proventi derivanti dalla detenzione di quote di fondi immobiliari sono imputati nell'esercizio in cui vengono deliberati.

Dividendi

I dividendi delle società partecipate non consolidate sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteria di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in Euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato, il bilancio di ciascuna entità estera è espresso in Euro, che è la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato. Nella preparazione dei bilanci delle singole entità, le operazioni in valute diverse dall'Euro sono inizialmente rilevate ai cambi alle date delle stesse.

Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data. Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.

Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

Ai fini della presentazione del bilancio consolidato, le attività e le passività delle imprese controllate estere, le cui valute funzionali sono diverse dall'Euro, sono convertite ai cambi correnti alla data di bilancio. I proventi e gli oneri sono convertiti ai cambi medi del periodo. Le differenze cambio emergenti sono rilevate nella voce del patrimonio netto "Riserva di traduzione"; tale riserva è rilevata nel conto economico come provento o come onere nel periodo in cui la relativa impresa controllata è ceduta.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2012 relativi a fattispecie ad ora non rilevanti per il Gruppo

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni **emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive**.

Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento (derecognition) delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili

effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti, inoltre, richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere in prossimità della fine di un periodo contabile. L'adozione di tale modifica non ha avuto effetti sull'informativa fornita nella presente Relazione e sulla valutazione delle relative poste di bilancio.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

Alla data della presente Relazione finanziaria annuale, lo IASB ha emesso i **seguenti principi ed emendamenti**, il cui processo di omologazione da parte dell'Unione Europea si è completato entro la data del presente bilancio, ma gli stessi non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo:

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il **principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato** che sostituirà il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato il quale sarà ridenominato Bilancio separato e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013.
- In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il **principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione**, che sostituirà lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce, come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013.

A seguito dell'emanazione del principio, lo **IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate** è stato **emendato** per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.

- In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il **principio IFRS 12 – Informazioni**

addizionali su partecipazioni in altre imprese, che costituisce un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica e altre società veicolo non consolidate. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013.

- In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il **principio IFRS 13 – Misurazione del fair value**, che chiarisce come deve essere determinato il fair value ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi IFRS che richiedono o permettono la misurazione del fair value o la presentazione d'informazioni basate sul fair value. Il principio deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2013.
- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un **emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio** che richiede alle imprese di indicare in modo separato le “Altre componenti di conto economico complessivo” che successivamente possono essere riclassificate a conto economico. L'emendamento sarà applicabile dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012.
- In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un **emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti**, che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo e il riconoscimento nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, nonché l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e delle attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle stesse. L'emendamento, infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio, e deve essere applicato in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dall'1 gennaio 2013.
- In data 16 dicembre 2011, lo IASB ha emesso alcuni **emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio**, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti devono essere applicati in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.
- In data 16 dicembre 2011, lo IASB ha emesso alcuni **emendamenti all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative**. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle

attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti devono essere applicati per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo.

Infine, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti **principi contabili ed emendamenti**.

- In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il **principio IFRS 9 – Strumenti finanziari**, lo stesso principio è poi stato **emendato**.

Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2015 in modo retrospettivo, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico.

- In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un **emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito** che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in considerazione delle relative modalità di recupero: attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita. Conseguentemente a tale emendamento non sarà applicabile il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata. L'emendamento sarebbe applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012, ma non essendo ancora stato omologato dall'Unione Europea non può essere applicato nel bilancio al 31 dicembre 2012. L'adozione di tale modifica non avrebbe comunque prodotto alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio al 31 dicembre 2012.
- In data 17 maggio 2012, lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“**Improvement to IFRS’s – 2009-2011**”) che saranno applicabili in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013; di seguito vengono citate quelle che potrebbero comportare un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni

terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dal Gruppo Gabetti:

- **IAS 1 – Presentazione del bilancio:** l'emendamento chiarisce le modalità di presentazione delle informazioni comparative nel caso in cui un'impresa modifichi dei principi contabili e nei casi in cui l'impresa effettui una riesposizione retrospettiva o una riclassifica e nei casi in cui l'impresa fornisca delle situazioni patrimoniali aggiuntive rispetto a quanto richiesto dal principio;
- **IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari:** l'emendamento chiarisce che i ricambi e le attrezzature sostitutive devono essere capitalizzate solo se questi rispettano la definizione di Immobili, impianti e macchinari, altrimenti devono essere classificate come Rimanenze;
- **IAS 32 – Strumenti finanziari: Presentazione:** l'emendamento elimina un'incoerenza tra lo IAS 12 – Imposte sul reddito e lo IAS 32 sulla rilevazione delle imposte derivanti da distribuzioni ai soci stabilendo che queste devono essere rilevate a conto economico nella misura in cui la distribuzione si riferisce a proventi generati da operazioni originariamente contabilizzate a conto economico.
- **IAS 34 – Bilanci intermedi,** l'emendamento chiarisce che il totale delle attività per un reportable segment dovrà essere riportato solo se tale informazione è regolarmente fornita al chief operating decision maker dell'entità e si è verificato un cambiamento materiale nel totale delle attività del segmento rispetto a quanto riportato nell'ultimo bilancio annuale. Tale emendamento sarà applicabile per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013, con applicazione anticipata consentita.

Al momento si ritiene che l'adozione di tali modifiche non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato.

Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle successive note al bilancio consolidato.

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 dicembre 2012								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Totale Joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-
Società controllate								
Totale controllate	-	-	-	-	-	-	-	-
Società collegate								
Royal Building S.r.l.	-	15	-	-	10	-	-	-
La Buona Ventura S.r.l.	2	-	-	-	-	-	-	-
Totale collegate	2	15	-	-	10	-	-	-
Società consociate								
Marcegaglia Buildtech S.r.l.	-	239	-	-	358	3	-	-
Cascina Merlata S.p.A.	-	24	-	-	40	-	-	-
Warren Real Estate srl	-	-	-	6	-	50	-	-
Investment & Development spa	-	15	-	-	102	18	-	351
Investment Services spa	6.011	72	-	-	72	-	11	-
Cifin Spa	-	10	-	20	40	84	4	43
Myrsine	-	-	-	-	-	-	41	-
Iside S.r.l.	-	-	-	-	6	-	-	-
Totale consociate	6.011	360	-	26	618	155	56	394
TOTALE	6.013	375	-	26	628	155	56	394
Totale Consolidato	6.963	22.252	57.661	17.727	31.133	42.474	669	1.315
Percentuale su totale Gruppo	86%	2%	0%	0%	2%	0%	8%	30%

Nota: Il credito verso la società Investment Services S.p.A. (per un importo lordo pari a Euro 6.011 mila) è integralmente svalutato in considerazione delle previsioni contenute nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in via di finalizzazione. L'azzeramento della posizione avverrà non appena diverrà efficace la rinuncia di Gabetti Property Solutions S.p.A..

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.

GRUPPO GABETTI
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**ATTIVITA' NON CORRENTI****Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

Per le immobilizzazioni materiali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note al bilancio, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Il dettaglio della voce è il seguente:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Terreni e fabbricati	169	174
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	373	485
- Macchine elettroniche	173	177
- Automezzi	18	24
- Altre immobilizzazioni materiali	53	127
- Migliorie beni di terzi	749	861
- Totale altri beni	1.366	1.674
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.535	1.848

Nel corso dell'esercizio la voce *terreni e fabbricati* ha avuto un decremento netto di Euro 5 mila, dovuto unicamente al normale deprezzamento dei beni. La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2012 comprende n. 1 unità immobiliari e n. 2 cantine detenute da Gabetti Agency S.p.A. pari ad Euro 169 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento netto di Euro 308 mila, dovuto principalmente all'acquisto di beni e migliorie per Euro 235 mila ed al normale deprezzamento dei beni per Euro 503 mila.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Terreni e fabbricati

- fabbricati 3%

Altri beni:

- mobili e attrezzature d'ufficio	12%-15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%

Nota n. 2: Aggregazioni aziendali

Per quanto riguarda l'operazione straordinaria relativa all'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l. e la contestuale cessione del 49% di Tree Finance S.r.l., si rimanda al paragrafo “Operazioni straordinarie avvenute nell'esercizio” all'interno della Relazione sulla Gestione.

Nota n. 3: Impairment

Il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2012 è pari ad euro 16.317 mila, interamente allocato sulla CGU (“cash generating unit”) Tree Real Estate – Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi, essendo stato interamente svalutato a fine esercizio 2012 l'avviamento precedentemente iscritto nella CGU Technical Services – Gruppo Abaco.

In sede di redazione del presente bilancio consolidato si è proceduto a verificare la recuperabilità di tali valori, in considerazione dei risultati negativi conseguiti nell'esercizio 2012 e della predisposizione del nuovo Piano Industriale 2013 – 2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo in data odierna, che ha adeguato le prospettive di crescita delle varie società del Gruppo alle attuali mutate condizioni del mercato, anche alla luce delle incertezze del contesto macro economico di riferimento e del mercato immobiliare in particolare. Tale Piano, in linea con il precedente, risulta sempre focalizzato sul nuovo modello di *business*, basato esclusivamente sui servizi immobiliari.

In base allo IAS 36, il valore recuperabile di un'attività o di una unità generatrice di flussi di cassa è il maggiore tra il suo *fair value* (valore equo) dedotti i costi di vendita e il suo valore d'uso basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa operativi che si prevede abbiano origine da un'attività o da una unità generatrici di flussi di cassa.

Il *test di impairment* delle società di servizi appartenenti al Gruppo Tree Real Estate e al Gruppo Abaco è stato effettuato ricorrendo alla configurazione di valore basata sul *value in use* o valore d'uso. Questa impostazione ha comportato da un lato la verifica che i piani delle società e le

aggiornate ipotesi del Management fossero coerenti con le regole dettate dallo IAS 36 e dall'altro la stima dei flussi di cassa operativi così come richiesto dallo stesso principio.

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono le CGU oggetto di analisi.

Ai fini della stima del *terminal value* il Management ha adottato scelte valutative differenti che trovano il loro fondamento nelle specificità di ciascun piano.

In relazione alle CGU Tree Real Estate ed Abaco Servizi, la scelta del Management è stata di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base di un NOPAT (*net operating profit after tax*) dell'ultimo anno di Piano e di non considerare per maggiore prudenza un fattore *g* di crescita. La motivazione di tale impostazione va essenzialmente ricondotta alla crescita insita nel Piano che risulta ancora significativa rispetto alla situazione di partenza.

Si è inoltre provveduto a stimare un tasso di attualizzazione "base" dei flussi di cassa operativi omogeneo ai due comparti di operatività del Gruppo: intermediazione immobiliare e servizi tecnici.

Tale scelta risulta motivata dalla considerazione che i profili di rischio operativo che queste società devono fronteggiare sono sostanzialmente omogenei in quanto le loro performances sono comunque dipendenti dall'andamento del settore immobiliare nel suo complesso.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione, si sono utilizzati diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato che del paese oltre che quella propria della società. In particolare le società di servizi tendono ad avere una struttura finanziaria di tipo "full equity" e di conseguenza il costo medio ponderato del capitale è pari al costo del capitale proprio.

Tale tasso base è stato successivamente rettificato in funzione della maggiore rischiosità e incertezza delle previsioni aziendali recepite nei piani approvati dal Management, nonché delle previsioni di crescita del mercato nel quale operano le società in questione.

Per quanto riguarda la CGU Tree Real Estate è stato previsto un *additional premium risk* del 2%, valore elevato al 3% per la CGU Abaco, in considerazione dei significativi tassi di crescita previsti a Piano e in considerazioni dei recenti mutamenti organizzativi.

Lo IAS 36 precisa infatti che il tasso di attualizzazione deve riflettere "le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività e corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto". Coerentemente con questa impostazione, il tasso di attualizzazione assunto nella configurazione basata sul costo medio ponderato del capitale (K_e) è stato stimato nel 12,56% per il Gruppo Tree Real Estate e nel 13,56% per il Gruppo Abaco.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto ragionevoli le considerazioni fin qui svolte e conseguentemente dal test *impairment* sono emersi i seguenti risultati.

CGU Tree Real Estate – Gabetti Franchising Agency, Professionecasa, Grimaldi

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* detenuta al 99% dal Gruppo Gabetti, a seguito dell'incremento della quota di partecipazione avvenuto in data 8 febbraio 2012, come ampiamente illustrato nel Paragrafo “Operazioni straordinarie avvenute nell'esercizio”, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi).

Va sottolineato che Gabetti Franchising Agency è il veicolo societario che ha ereditato il nucleo storico dell'attività del Gruppo Gabetti in seguito alla ridefinizione del modello di *business* con la trasformazione della rete diretta Retail in rete *franchising* immobiliare.

Nello svolgimento del *test di impairment* gli Amministratori hanno considerato quale indicatore di perdita di valore il risultato conseguito dalla CGU Tree Real Estate nel corso del 2012, oltre che come precedentemente evidenziato l'elaborazione del nuovo Piano Industriale 2013 – 2016.

Dalla verifica svolta secondo le modalità sopra esposte è emerso al 31 dicembre 2012 un *impairment loss* pari ad euro 2.880 mila, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta superiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa. Tale svalutazione è stata pertanto recepita nel Bilancio consolidato 2012 del Gruppo.

Al 31 dicembre 2012 sulla CGU Tree Real Estate rimane allocato un avviamento residuale complessivamente pari ad euro 16.317 mila, comprensivo di euro 8.780 mila relativo al valore netto contabile dell'intangibile “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione, al netto della quota di ammortamento maturata nell'esercizio 2012 pari ad euro 1.691 mila lorde.

CGU Abaco Servizi

Il Gruppo Abaco opera tramite Abaco Servizi, e in attesa della fusione nella stessa prevista nell'esercizio 2013, con Abaco Facility Management ed Abaco Sistemi nei settori dell'asset, property e facility management, servizi di gestione di patrimoni immobiliari, offerta di due diligence tecniche ed ambientali ed attività d'information technology.

Nello svolgimento del *test di impairment* gli Amministratori hanno considerato quale indicatore di perdita di valore il risultato conseguito dalla CGU Technical Services – Gruppo Abaco nel corso del 2012, oltre che come precedentemente evidenziato l'elaborazione del nuovo Piano Industriale 2013 – 2016.

Dalla verifica svolta secondo le modalità sopra esposte è emerso al 31 dicembre 2012 un *impairment loss* pari al totale dell'avviamento iscritto per complessivi euro 10.217 mila, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta superiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

Tale integrale svalutazione è già stata recepita nel Bilancio consolidato 2012 del Gruppo, pertanto alla stessa data, sulla CGU Technical Services – Gruppo Abaco, non risulta più allocato nessun avviamento.

Analisi di sensitività – CGU Tree Real Estate

In considerazione di quanto sopra descritto a commento dei risultati dell'esercizio 2012, gli Amministratori, tenuto conto delle incertezze nell'elaborazione degli assunti di base utilizzati per la determinazione del valore recuperabile della CGU Tree Real Estate, hanno altresì elaborato una *sensitivities analysis*, ipotizzando un ritardo nel raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2013 - 2016 che si riflettono in un riduzione del 15% del volumi dei ricavi operativi nel corso del 2013, del 10% nel corso del 2014 e 2015 e del 5% nel corso del 2016 e di conseguenza anche nel *terminal value*, che determinano una riduzione media complessiva di EBITDA del 19%, nel periodo esplicito di Piano.

Tale analisi ha evidenziato una potenziale ulteriore svalutazione degli avviamenti iscritti in bilancio consolidato pari a circa euro 3,4 milioni.

Le analisi sopra indicate confermano la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento allocate alla suddetta CGU alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

In tale contesto gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento della citata variabile rispetto alle previsioni per procedere, laddove necessario, con gli adeguamenti delle stime di recuperabilità del valore degli avviamenti iscritti nel bilancio consolidato.

Nota n. 4: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2012 il totale della voce è pari ad Euro 20.503 mila (Euro 19.818 mila al 31 dicembre 2011).

Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Concessioni, licenze e marchi	1.883	95
- Software	1.974	2.529
- Altre immobilizzazioni immateriali	321	523
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	8	28
- Avviamento	16.317	16.643
Totale immobilizzazioni immateriali	20.503	19.818

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

L'incremento di tale voce è legato all'acquisizione del 48% di Tree Real Estate. Nell'ambito dell'operazione di acquisizione della partecipazione di Tree Real Estate sono stati anche acquisiti i marchi di Professionecasa e Grimaldi per un corrispettivo pari ad Euro 2 milioni.

L'ammortamento del periodo risulta pari ad Euro 222 mila.

La voce rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti per Euro 60 mila, costi per marchi e licenze per Euro 9 mila derivanti dal Gruppo Abaco e costi per marchi e licenze per Euro 1.814 mila derivanti da Gruppo Tree Real Estate.

Software

Il saldo presenta un decremento netto di Euro 555 mila, composto prevalentemente per Euro 700 mila dal decremento dovuto ad ammortamenti e svalutazioni del periodo, compensati per Euro 145 mila (di cui 28 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) dall'incremento per l'implementazione di software esistenti ed il completamento dei nuovi siti internet.

La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

La vita utile del software "Treeplat" è stata considerata superiore ai 5 anni.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo al 31 dicembre 2011 pari ad Euro 28 mila era riferito al costo sostenuto per l'implementazione di alcune funzioni del sistema Oracle, riclassificate nel 2012 nella voce *Software*. Il saldo al 31 dicembre 2012 per Euro 8 mila si riferisce all'implementazione ed aggiornamento del sito internet per la società Tree Real Estate non ancora concluso.

Si precisa che non sono presenti attività immateriali generate internamente.

Per le immobilizzazioni immateriali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Avviamenti

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti, che sono relativi unicamente al Gruppo Tree Real Estate per Euro 16.317 mila, si rimanda alla precedente Nota n. 3.

Nota n. 5: Partecipazioni valutate ad equity

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Royal Building S.r.l.	106	870
La Buona Ventura Srl	-10	-10
Pagano Agency	1	1
Partecipazioni valutate ad equity	97	861

I bilanci al 31 dicembre 2012 delle società valutate ad equity presentano i seguenti valori:

Società	Totale attivo e passivo	Totale patrimonio netto	Totale ricavi	Totale costi	Utile/(Perdita) d'esercizio
Royal Building S.r.l. in liquidazione	259	208	13	5	8
La Buona Ventura S.r.l. *	47	-39	0	59	-59
Pagano Agency S.r.l. *	246	-22	285	317	-32
Totale	552	147	298	381	-83

*Dati al 31 Dicembre 2010 (ultimi dati disponibili)

Nel corso dell'esercizio il valore delle partecipazioni valutate ad equity è diminuito di Euro 764 mila a seguito dell'acconto sulla liquidazione di Royal Building S.r.l. in liquidazione pari ad Euro 418 mila e alla svalutazione della stessa pari ad Euro 346 mila.

Nota n. 6: Attività fiscali differite

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Crediti verso erario per imp.anticipate - IRES	5.388	6.002
- Crediti verso erario per imp.anticipate - IRAP	21	79
Attività fiscali differite	5.409	6.081

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello secondo criteri fiscali applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

La voce include principalmente le imposte sulle differenze temporanee calcolate su fondi svalutazione crediti e sulle perdite fiscali delle società appartenenti al Gruppo e rientranti nel consolidato fiscale.

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad Euro 92.826 mila (Euro 81.251 mila nel 2011).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio le imposte differite attive con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili (relative all'esercizio 2007) per un importo corrispondente ad Euro 6.317 mila;
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad Euro 86.509 mila (Euro 74.933 mila nel 2011), rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi.

Dal punto di vista dei crediti per imposte differite attive, tali scelte hanno comportato:

- la presenza in bilancio di crediti per imposte differite attive per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.737 mila (Euro 1.738 mila nel 2011);
- la mancata iscrizione di crediti per imposte differite attive per un ammontare complessivo pari ad Euro 23.790 mila al 31 dicembre 2012 (Euro 20.607 mila nel 2011).

Per la descrizione analitica degli importi relativi alla fiscalità differita attiva si rimanda al prospetto allegato alle presenti note.

Nota n. 7: Altri crediti finanziari a lungo termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Finanziamenti ad altri a MLT	169	229
Fondi svalutazione crediti	-151	0
Totale altri crediti finanziari MLT	18	229

I finanziamenti ad altri a MLT sono relativi al Gruppo Abaco e comprendono Euro 144 mila di finanziamento nei confronti della società Abaco Progetti S.r.l. (società non facente parte del Gruppo) ed Euro 25 mila di finanziamento verso Xenon Due Punto Zero S.r.l.; si ritiene che tali crediti potrebbero essere quasi totalmente inesigibili e pertanto, al 31 dicembre 2012, si è proceduto all'iscrizione di un fondo svalutazione pari ad Euro 151 mila.

La riduzione rispetto al 31 dicembre 2011 è principalmente dovuta alla chiusura del finanziamento verso Abaco Consulting S.r.l. (società non facente parte del Gruppo) per Euro 49 mila.

Nota n. 8: Altre attività a lungo termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Depositi cauzionali vari	292	296
- Crediti per acconti IRPEF sul TFR	18	3
Totale altre attività a MLT	310	299

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale; si segnala che l'importo di Euro 56 mila relativo a depositi cauzionali dell'attività di intermediazione immobiliare "retail" sono stati riclassificati tra le attività possedute per la vendita.

L'aumento della voce Crediti per acconti IRPEF sul TFR per Euro 15 mila è dovuta ad una riclassifica nell'esercizio precedente.

Nota n. 9: Attività/passività possedute per la vendita e Utili/perdite derivanti da attività/passività possedute per la vendita

Le attività e passività possedute per la vendita sono così composte:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Settore Retail	133	372
- BU Investment	0	97.287
- Tree Finance	0	11.763
Totale attività possedute per la vendita	133	109.422

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Settore Retail	875	611
- BU Investment	0	68.290
- Tree Finance	0	1.008
Totale passività associate alle attività possedute per la vendita	875	69.910

Il dettaglio delle voci relative alle attività/passività possedute per la vendita (i.e. *discontinued operation*) è il seguente:

Settore Retail

Le attività/passività nette possedute per la vendita (Euro – 742 mila) riferite al settore “Retail” rivengono dalla ex rete diretta di Gabetti Agency S.p.A. che ha cessato l’attività alla fine del 2008. Si riferiscono prevalentemente a crediti e debiti commerciali e al fondo per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente.

Tree Finance

Le attività/passività nette possedute per la vendita relative a Tree Finance sono state oggetto di cessione in data 8 febbraio 2012. Si rimanda per maggiori dettagli a quanto riportato nel paragrafo “Operazioni straordinarie avvenute nell’esercizio” della Relazione sulla Gestione.

BU Investment

Le attività/passività nette possedute per la vendita relative alla BU Investment sono state oggetto di cessione in data 1 ottobre 2012. Si rimanda per maggiori dettagli a quanto riportato nel paragrafo “Operazioni straordinarie avvenute nell’esercizio” della Relazione sulla Gestione.

Utili/perdite derivanti da attività/passività possedute per la vendita

I risultati delle attività/passività possedute per la vendita sono esposti nel presente bilancio nella voce Utili e perdite derivante da attività/passività possedute per la vendita. Tale esposizione è coerentemente proposta anche per il comparativo 2011.

Al 31 dicembre 2012 il risultato delle attività/passività possedute per la vendita è positivo e pari ad Euro 4.179 mila ed è integralmente ascrivibile ai risultati della “BU Investment” per i primi nove mesi dell’esercizio oltre che alla plusvalenza emersa dalla dismissione della stessa BU. Il valore comparativo 2011 ammonta ad Euro -5.083 mila, anch’esso interamente riferito ai risultati della “BU Investment”.

Di seguito si riporta il conto economico della *discontinued operation* “BU Investment”. Si precisa che i valori sono riferiti al 30 settembre 2012.

BU Investment	2012	2011	Nota
Ricavi	2.638	9.168	
Variazione nelle rimanenze	-422	-7.080	
Altri proventi	623	1.100	
Totale valore della produzione	2.839	3.188	S
Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	1.998	1.649	S
Costo del personale	680	1.178	T
Ammortamenti e svalutazioni	25	36	
Costi per servizi	978	2.592	U
Altri costi operativi	558	731	U
Totale costi della produzione	4.239	6.186	
Risultato operativo	-1.400	-2.998	
Risultato della gestione finanziaria	5.585	-2.121	V
Risultato netto di società valutate ad equity	-6	-18	Z
Risultato prima delle Imposte	4.179	-5.137	
Imposte sul reddito	0	-54	
Risultato Netto delle attività possedute per la vendita	4.179	-5.083	

S: Valore della produzione e acquisto di immobili e variazione delle rimanenze

Le vendite di immobili in rimanenza al 30 settembre 2012 sono state pari ad Euro 2.638 mila (Euro 9.168 mila a fine esercizio 2011) con un costo del venduto/variazione delle rimanenze pari ad Euro 2.420 mila (Euro 8.726 mila a fine esercizio 2011).

T: Costo del personale

Il costo del personale è interamente riconducibile alle 11 persone assunte presso Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.) (12 persone al 31 dicembre 2011).

U: Costi per servizi e altri costi operativi

I costi per servizi ed altri costi operativi al 30 settembre 2012 sono pari ad Euro 1.536 mila (Euro 3.323 mila nel 2011).

V: Risultato della gestione finanziaria

La voce si riferisce agli oneri bancari sull'indebitamento chirografario e ipotecario e alla plusvalenza derivante dalla vendita della BU.

Qui di seguito si riporta la composizione della plusvalenza realizzata:

	Acedi	Bonville	Apostoli R.E.	Mavone 2 S.r.l.	Mavone S.r.l.	Investment & Development (già La Gaiana S.p.A.)	Gifa S.p.A.	Star S.r.l.	Pierpiana Srl	Residential Inc.	Tindley Vehicle	Sud S.r.l.	Investment Services S.p.A. (già Gabetti Advisors S.r.l.)	Totale-Plusvalenze
CESSIONE PARTECIPAZIONI														
Valore di inizio alla data di cessione (ridotto avviamento)	1.022.409				1.479.617	48.098.083		32.541						
Valore di cessione	1.354.104				3.552.464	48.556.596		106.383						
Plusvalenza civilistica	331.695				2.072.847	458.511		53.842						3.116.995
ULTERIORI EFFETTI DERIVANTI DAL CONSOLIDAMENTO:														
Effetto risultati svolti al 30/09/2012				77.980	387.644	778.062	673.983			18.307	194.999	4.684	851	
Stralciati al 30/09/2012						241.562	79.807							
Infogestpro - Bu Investment vs BU Servizi al 30/09/2012						274.148	56.200						408	
AGEDI Srl per Ricordo, Iside, Sagittario							62.579							
BRUNDE Attualità crediti art. consolidato							1.973							
LG Sono interessi attivi sul finanziamento Padurea in quanto Padurea li ha capitalizzati						274.083								
LG Sono consistenze x asset e project in LG in quanto Padurea li ha registrati ad immobilizzazioni materiali						205.000								
LG Sono parte dei ricavi (consolidati e acquisizione immobili) e interessi registrati da LG vs. TVI in quanto TVI li ha imputati ad immobile e ricavo di quelli svolti nel 2008						271.773								
LG Stralciato Padurea Nordului						1.027.766								
CHFN Sono parte dei ricavi registrati da CHFN SPA vs. LG in quanto LG li ha imputati ad immobile							22.000							
GPS Sono consistenze per asset e project in LG capitalizzati da Padurea ad immobilizzazioni materiali						25.000								
GPS Ripartire consistenze valutate su partecipazione Star							26.115							
Totale Scritture di consolidamento				77.980	387.644	2.066.575	473.244			18.307	194.999	4.684	443	3.223.476
Totale complessivo														6.340.371

Z: Risultato delle società valutate ad equity

La voce include i risultati ad equity delle società Iside S.r.l. e Padurea Nordului S.r.l.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Si precisa che le informazioni specificate nella raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26/02/2009, diversamente dal precedente esercizio, non sono riportate in quanto non più pertinenti a fronte dell'operazione straordinaria di cessione della BU Investment precedentemente descritta, che ha determinato l'alienazione integrale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 10: Rimanenze

Al 31 dicembre 2012 sono pari ad Euro 42 mila e sono relative a n. 2 immobili rivenienti da contratto di locazione finanziaria detenuti dalla controllata Gabetti Muticasa S.p.A. (Euro 45 mila al 31 dicembre 2011). Si segnala che al 31 dicembre 2011 nelle rimanenze era ricompreso il magazzino prevalentemente di materiale elettrico e di consumo del Gruppo Abaco per Euro 22 mila, non presente al 31 dicembre 2012.

Nota n. 11: Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

La voce crediti commerciali ed altri crediti a breve termine è così composta:

Crediti verso clienti:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.063	743
- Clienti per pratiche in contenzioso	7.244	6.751
- Clienti per attività di franchising	11.522	11.577
- Clienti per servizi tecnici	5.017	5.065
- Clienti per fatture da emettere	3.475	5.752
- Altri	5.817	4.389
Totale crediti verso clienti	34.138	34.277
Totale fondi svalutazione crediti	-14.549	-8.480
Totale crediti netti verso clienti	19.589	25.797

Il decremento netto pari ad Euro 6.208 mila è dovuto principalmente all'iscrizione di maggiori fondi per svalutazione crediti.

I crediti per fatture da emettere verso terzi si riferiscono principalmente ai servizi tecnici.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 44.

Altri crediti a breve termine:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Altri ratei attivi	3	0
- Altri risconti attivi	740	676
- Altri crediti	866	1.506
- Acconti a fornitori	198	263
- Crediti verso dipendenti	23	37
Totale crediti verso altri	1.830	2.482

L'incremento degli altri risconti attivi per Euro 64 mila rispetto al 31 dicembre 2011 si riferisce principalmente a costi per commesse sostenuti nell'esercizio 2012 durante la fase iniziale di alcuni lavori che si concluderanno nei primi mesi dell'esercizio 2013.

Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Erario c/IVA	228	204
- Altri crediti tributari	605	1.149
Totale altri crediti tributari	833	1.353

I crediti verso l'Erario per IVA sono immediatamente ed integralmente recuperabili con l'eventuale debito IVA dei mesi successivi, pertanto sono considerabili a breve termine e non suscettibili né di attualizzazione né di svalutazione.

Gli altri crediti tributari sono prevalentemente composti da crediti Ires (derivanti da crediti a rimborso e ritenute d'acconto subite) e da crediti Irap.

Nota n. 12: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine è così composta:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Finanziamenti ad altri BT	2	26
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	270	406
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-247	-387
Totale crediti per operazioni di locazione fin.	23	19
Crediti per mutui concessi	133.606	133.100
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-122.110	-120.584
Fondi svalutazione crediti	-4.576	-4.340
Totale crediti per mutui concessi	6.920	8.176
Totale altri crediti finanziari BT	6.945	8.221

La voce, nel corso dell'esercizio, evidenzia un decremento netto di Euro 1.276 mila principalmente a seguito di incassi e chiusure di crediti per mutui.

La voce crediti per mutui concessi comprende la quota a breve termine dei crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie (Euro 8.176 mila al 31 dicembre 2011).

Al 31 dicembre 2012 non sono più presenti quote di capitale di crediti a scadere.

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 37.

Nota n. 13: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2012 la voce risulta pari ad euro 8.291 mila, in aumento di euro 5.725 mila rispetto ad euro 2.566 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 286 mila di assegni di terzi in deposito.

Posizione finanziaria netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta consolidata così come richiesta dalla comunicazione Consob del 28 luglio 2006 evidenziando l'indebitamento finanziario netto corrente e non corrente del Gruppo.

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2012	31.12.2011
Cassa	19	20
Depositi bancari e postali	7.986	1.921
Titoli e attività finanziarie correnti	286	625
Liquidità	8.291	2.566
Debiti verso banche	-2.027	-27
Debiti e passività finanziarie correnti	0	-3
Indebitamento finanziario corrente	-2.027	-31
Posizione finanziaria netta corrente	6.264	2.535
Debiti verso banche	-55.634	-89.419
Indebitamento finanziario non corrente	-55.634	-89.419
Posizione finanziaria netta	-49.370	-86.884
Posizione finanziaria netta discontinued operations	0	-62.244

I debiti verso banche sono stati riclassificati secondo quanto previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di Credito e tenuto conto della cessione avvenuta in data 1 ottobre 2012 delle attività e passività della BU Investment e del relativo accollo di euro 33,1 milioni di debito chirografario, quale quota parte del prezzo di cessione. A riguardo dei debiti e passività finanziarie, si segnala che sono ricompresi euro 12,0 milioni relativi alla linea di business NPL che saranno rimborsati unicamente con i proventi netti derivanti dall'attività di gestione e recupero degli stessi. In caso di perdite gli Istituti di Credito si sono impegnati a convertire in azioni ordinarie della società crediti per analogo ammontare.

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2012 risulta negativa per euro 49,4 milioni (composta per euro 55,7 milioni da debiti a medio/lungo termine, per euro 2,0 milioni da debiti a breve termine e per euro 8,3 milioni da cassa), in riduzione di euro 37,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2011.

La stessa ha beneficiato nel periodo dei proventi dell'aumento di capitale riservato ai soci Marcegaglia e Acosta per complessivi euro 26 milioni e dell'accollo alla BU Investment di debiti chirografari verso gli Istituti di credito per euro 33,1 milioni quale parte del saldo prezzo della vendita della stessa *business unit*, definita in data 1 ottobre 2012.

Per contro la posizione finanziaria netta è stata negativamente influenzata dal finanziamento erogato ad Investment Services S.p.A. per euro 6 milioni, così come previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di Credito, dal pagamento di euro 2,5 milioni per l'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l. e dal pagamento di euro 2 milioni per l'acquisizione dei marchi Professionecasa e Grimaldi Franchising e relativi domini e dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo del periodo.

Come sopra evidenziato, a seguito dell'avvenuta cessione della BU Investment, al 31 dicembre 2012 risulta azzerata la posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per euro 62,2 milioni al 31 dicembre 2011.

Al 31 dicembre 2012 le linee di credito concesse dal sistema bancario per le attività in funzionamento, post accolti del debito sopra evidenziati, ammontano ad euro 56,7 milioni.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo “*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio – Accordo di Ristrutturazione dei Debiti*” della Relazione sulla gestione per maggiori informazioni circa le modifiche previste relativamente alle condizioni finanziarie applicate alle linee di credito, concesse dal sistema bancario al Gruppo Gabetti.

Per l’analisi dei flussi di cassa generati e assorbiti nel corso dell’esercizio dalla gestione del Gruppo, si rimanda al prospetto di rendiconto finanziario al 31 dicembre 2012.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

CAPITALE SOCIALE E RISERVE

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in dettaglio negli allegati. Di seguito commentiamo le principali voci.

Nota n. 14: Capitale sociale

Alla data del 31 dicembre 2012, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.038.301,11 ed è suddiviso in numero 789.662.450 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 785.264.327 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

Nell'esercizio 2012, l'aumento di capitale sociale riservato di complessivi 26 milioni di Euro è stato interamente sottoscritto e liberato da Marfin S.r.l. per 22 milioni di Euro e da Acosta S.r.l. per 4 milioni di Euro (anche attraverso l'utilizzo di versamenti in conto futuro determinato aumento di capitale sociale già effettuati dell'importo di Euro 3,5 milioni ciascuno).

L'aumento del capitale sociale deliberato il 31 luglio 2012, mediante emissione di n. 507.812.500 di azioni è stato imputato per Euro 5.078 mila a Capitale Sociale (Euro 0,01 per cadauna azione).

In conseguenza dell'esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato, Marfin S.r.l. detiene la maggioranza delle azioni con diritto di voto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ed è azionista di controllo della Società.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data odierna, i soggetti titolari di una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto risultano:

- Steno Marcegaglia: indirettamente tramite Marfin S.r.l. e Marcegaglia S.p.A. 59,33%
- Giancarlo Giordano: indirettamente tramite Acosta S.r.l. 16,45%
- Elio Gabetti 2,21%
- Unicredit S.p.A. 2,03%

Nota n. 15: Altre riserve

Altre riserve

Presentano un saldo di Euro 20.570 mila e si riferiscono alla delibera di aumento del Capitale Sociale del 31 luglio 2012 con la costituzione di una riserva di sovrapprezzo azioni di Euro 20.922 mila (Euro 0,0412 per cadauna azione), rettificata dall'allocatione dei costi per consulenza (Euro -635 mila) strettamente correlati agli aumenti di capitale, nonché dalle differenze da consolidamento (Euro -446 mila) e dal residuo dell'esercizio precedente (Euro 729 mila) a seguito della delibera di copertura perdita dell'anno 2011 pari ad Euro 15.236 mila.

Nota n. 16: Patrimonio netto di terzi

Al 31 dicembre 2012 la voce è pari ad un importo di Euro 181 mila ed accoglie il Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi (Euro 328 mila, relativi all'1% del Gruppo Tree Real Estate) e le perdite di competenza di terzi per Euro 147 mila.

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 17: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Finanziamenti Bancari MLT	55.634	89.419
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	55.634	89.419

I debiti per finanziamenti bancari a lungo termine sono rappresentati interamente da debiti chirografari riscadenzati nell'ambito dell'Accordo di Risanamento stipulato nel mese di luglio 2012.

La diminuzione dei debiti finanziari è dovuta principalmente all'accollo alla BU Investment di debiti chirografari verso gli Istituti di Credito per Euro 33,1 milioni quale parte del saldo prezzo della vendita della medesima BU Investment, definita in data 1 ottobre 2012.

Il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, al 31 dicembre 2012 è pari all'1,23%.

Alla luce dei notevoli scostamenti della situazione economico-finanziaria del Gruppo Gabetti rispetto al piano BU Servizi posto alla base dell'Accordo di Risanamento, il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ritenuto necessario avviare una revisione del piano al fine di tenere conto della situazione consuntiva del 2012, dell'ulteriore peggioramento del mercato immobiliare e dei servizi collegati.

Il Piano Industriale 2013-2016 fonda, *inter alia*, le ipotesi per la sua realizzazione sulla raccolta di risorse finanziarie tali da contribuire in misura significativa al riequilibrio della situazione patrimoniale oltre che sul raggiungimento di accordi con le banche finanziatrici tali da consentire un miglioramento dell'indebitamento a breve termine e la rimodulazione di quello a medio lungo termine.

Per i dettagli sulla nuova manovra finanziaria e i contenuti dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti, si rimanda a quanto esposto in Relazione sulla gestione.

Nota n. 18: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Fondi per imposte differite - IRES	3.156	1.218
- Fondi per imposte differite - IRAP	444	155
Totale passività fiscali differite	3.600	1.373

I principali elementi che compongono le imposte differite passive e la loro movimentazione durante l'esercizio in corso sono esposti nel prospetto allegato.

Nota n. 19: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo e il trattamento di fine mandato degli amministratori del Gruppo Abaco.

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.272	2.019

La tabella esposta di seguito evidenzia la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

Saldo al 31.12.2011	2.191
- Quota TFR riclassificata tra le passività destinate alla dismissione	-172
Saldo effettivo al 31.12.2011	2.019
- Quota maturata nell'esercizio	726
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-160
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-284
- Indennità liquidate nell'esercizio	-229
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-11
- Utili/perdite attuariali	209
- Cambio di perimetro	2
Saldo al 31.12.2012	2.272
Saldo effettivo al 31.12.2012	2.272

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2012 sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche

- per le probabilità di morte quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48;
- per le probabilità di inabilità quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2012;
- per l'epoca di pensionamento per il generico attivo si è supposto il 100 % al raggiungimento dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria;
- per le probabilità di uscita dall'attività lavorativa per cause diverse dalla morte, sono state considerate delle frequenze annue pari al 12,50% per tutte le società del Gruppo;
- per la probabilità di anticipazione si è supposto un valore anno per anno pari al 2,1%.

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	2,05%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA con duration 7-10 anni nel mese di dicembre 2012.

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari a positivi Euro 23 mila ed è composto prevalentemente da proventi finanziari.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 20: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Per fatture ricevute	6.145	3.705
- Per fatture da ricevere	6.005	5.493
Totale debiti verso fornitori	12.150	9.198
- Debiti verso dipendenti	1.505	2.211
- Altri debiti	510	1.029
- Altri ratei	0	1
- Altri risconti	887	1.233
- Debiti verso clienti	554	563
- Debiti verso l'Erario c/IVA	423	357
- Altri debiti tributari	53	486
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	534	544
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.111	1.264
Totale altri debiti	5.577	7.688
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	17.727	16.886

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi.

I debiti verso dipendenti si riferiscono a rimborsi spese, incentivazione variabile, ferie e riposi compensativi maturati e quote di quattordicesima.

La diminuzione nella voce altri debiti è principalmente attribuibile alla chiusura dei debiti Ires da consolidato fiscale della capogruppo verso il Gruppo UBH per Euro 221 mila e del debito di Gabetti Agency S.p.A., anch'esso verso il Gruppo UBH, pari ad Euro 245 mila compensato con i crediti.

I debiti verso clienti riflettono principalmente i depositi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare e gli acconti versati da clienti.

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2012.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 5.010 mila, mentre non risultano debiti tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 1.008 mila, mentre non risultano debiti tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Alcuni debiti commerciali scaduti della Società e del Gruppo sono stati oggetto di solleciti bonari che hanno portato alla negoziazione di piani di rientro.

Al Gruppo sono stati notificati alcuni decreti ingiuntivi per importi complessivi molto contenuti che sono stati definiti o in corso di definizione in via transattiva, oppure prontamente opposti, su cui, allo stato, sono in corso i procedimenti giudiziari ordinari. Alla Società non è stato notificato alcun decreto ingiuntivo.

La fornitura di servizi alla Società e al Gruppo è regolare.

Alla luce del riesame e della revisione del piano BU Servizi, la Società ha richiesto alle banche firmatarie dell'Accordo di Risanamento la proroga delle scadenze contrattuali ivi previste e pertanto non ha proceduto al pagamento degli interessi scaduti al 31 dicembre 2012 per complessivi Euro 1.377 mila e al rimborso in linea capitale di Euro 94 mila relativi ai debiti NPL.

Nota n. 21: Debiti per imposte sul reddito

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Debiti verso l'erario per imposte correnti IRES	8	8
- Debiti verso l'erario per imposte correnti IRAP	11	75
Totale debiti per imposte sul reddito	19	83

Nota n. 22: Debiti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Finanziamenti bancari	2.027	27
- Altri finanziamenti	0	3
Totale debiti finanziari a BT	2.027	31

Al 31 dicembre 2012 i finanziamenti bancari pari ad Euro 2.027 mila si riferiscono alla quota a breve ricompresa nell'Accordo di Risanamento.

Nota n. 23: Fondi per rischi ed oneri

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Totale fondi per rischi ed oneri	9.048	4.120

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2012 si è incrementata di Euro 4.928 mila, ed è principalmente rappresentata:

- dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Capogruppo per Euro 868 mila, a Gabetti Agency S.p.A. per Euro 1.679 mila (Euro 694 mila riclassificati nelle passività associate alle attività possedute per la vendita), al Gruppo Tree Real Estate per Euro 1.054 mila ed al Gruppo Abaco per Euro 1.219 mila;
- per Euro 39 mila dall'accantonamento per emolumenti erroneamente liquidati e per Euro 55 mila per una possibile vertenza con un fornitore (Gabetti Property Solutions S.p.A.);
- per Euro 4.500 mila dall'accantonamento relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. presterà a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 (approvato in data odierna) e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.
- per Euro 199 mila prevalentemente riferiti alla commessa Anas (Abaco Servizi S.p.A.);
- per Euro 65 mila relativi a potenziali rischi verso debitori diversi (Gruppo Abaco);
- per Euro 62 mila principalmente riferito ad un contenzioso tributario relativo all'Invim (Gabetti Mutuicasa S.p.A.);

Tali fondi non sono stati attualizzati in quanto l'effetto non è significativo.

ALTRE INFORMAZIONI

Garanzie prestate

Garanzie reali

Al 31 dicembre 2012 risultano le seguenti:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. - euro 361 mila per effetti e ricevute a garanzia di affidamenti bancari rilasciati da Centrobanca S.p.A. (accollati per euro 57 mila a Gabetti Property Solutions S.p.A. nell'Accordo di Risanamento quale debito chirografario di categoria A – NPL e accollati per euro 304 mila a Gabetti Property Solutions S.p.A. nell'Accordo di Risanamento quale debito chirografario di categoria B).

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. (ora incorporata in Cifin S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A.

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Cifin S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Cifin S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2012, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 98 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

Fidejussioni e lettere di patronage

Al 31 dicembre 2012 risultano in essere le seguenti fidejussioni :

- fidejussione rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore di Intesa San Paolo S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Cifin S.p.A. (ex Brunilde S.p.A.), ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. (BU Investment), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni., utilizzato in linea capitale per euro 0,5 milioni alla data di riferimento;
- fidejussione rilasciata da Abaco Servizi S.r.l. a favore del Credito Bergamasco S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento ipotecario da parte della società Cugia S.r.l. su un affidamento complessivo di euro 5 milioni, utilizzato per euro 118 mila alla data di riferimento.

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2012 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Agency S.p.A. - euro 719 mila per depositi pregressi di clienti immobiliari

Passività potenziali

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie di Irpeg e Ilor per annualità remote per le quali i rischi fiscali non sono quantificabili o il contraddittorio è in corso di trattazione. Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS per incorporata LA GAIANA SPA OLD. Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Edilizia Mobiliare udienza 29.4.2011 sospesa e non ancora riconvocata, per IRPEG ILOR 1977, maggiori imposte circa 15.000 euro, oltre ad eventuali altrettante sanzioni.
- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974 (maggior IRPEG circa 25.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre ad eventuali altrettante sanzioni): decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado, decisione che prevedeva l'aumento dei redditi imponibili con le conseguenti maggiori imposte sopra riportate;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG di circa 4.637, oltre a eventuali sanzioni.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA/GABETTI AGENCY SPA/TREE REAL ESTATE SRL/PROFESSIONECASA SPA/GABETTI FRANCHISING AGENCY SRL

In data 12 marzo 2012 è stato notificato presso la sede della Società, su richiesta della società JEC S.r.l. (riconducibile ad esponenti della famiglia Grimaldi, società fallita su provvedimento del Tribunale di Milano del 11 aprile 2013, iscritto in data 12 aprile 2013), un atto di citazione a comparire innanzi al Tribunale di Milano all'udienza del 28 giugno 2012 (successivamente rinviata al 3 ottobre 2012).

Il giudizio ordinario risulta incardinato innanzi al Tribunale di Milano, Sezione I, R.G. n. 17719/12, G.U. Dott. Perrotti.

Parte attrice ha citato le società Gabetti Property Solutions S.p.A., Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., Tree Real Estate S.r.l., Professionecasa S.p.A., Gabetti Franchising Agency S.r.l., UBH S.p.A. ed alcuni amministratori delle medesime, domandando al Tribunale di accertare e dichiarare presunte illiceità e irregolarità (asserita diffusione di informazioni riservate e concorrenza sleale) ascrivibili a vario titolo alle parti convenute, tali da far richiedere a parte attrice la condanna delle convenute, in solido, al risarcimento dei danni quantificati in euro 5,1 milioni o nella diversa somma che il giudicante riterrà di giustizia.

Le convenute si sono regolarmente costituite in giudizio contestando tutti gli addebiti e

richiedendo la condanna della controparte per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

Il processo è, allo stato, interrotto a seguito del fallimento di UBH S.p.A. intervenuto in data 8 febbraio 2013.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA/GABETTI AGENCY SPA/TREE REAL ESTATE SRL

In data 16 aprile 2012 è stato notificato presso la sede della Società, su richiesta di Jacopo Maria Grimaldi, Cesare Maria Grimaldi ed Eva Maria Grimaldi, un atto di citazione a comparire innanzi al Tribunale di Milano all'udienza del 4 ottobre 2012.

Parte attrice ha citato, oltre alla Società, le società Gabetti Property Solutions S.p.A., Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. e UBH S.p.A., domandando al Tribunale di accertare e dichiarare presunte illiceità e irregolarità in relazione al marchio "Grimaldi Franchising" ascrivibili a vario titolo alle parti convenute, tali da far richiedere a parte attrice, tra l'altro, la condanna delle convenute, ciascuna per quanto di competenza o in solido (a seconda delle singole domande svolte), al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

Le parti convenute si sono regolarmente costituite in giudizio contestando tutti gli addebiti.

Il processo è, allo stato, interrotto a seguito del fallimento di UBH S.p.A. intervenuto in data 8 febbraio 2013.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota n. 24: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2012	Anno 2011
- Intermediazione immobiliare	4.485	7.303
- Fees e royalties da franchising	13.067	13.192
- Valutazioni immobiliari	3.898	3.951
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	7.368	9.926
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.818	34.372

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia ancorché fatturati a clienti esteri.

Nota n. 25: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2012	Anno 2011
- Affitti attivi	31	39
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	162	37
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	42	155
- Rimborsi spese da clienti	233	559
- Sopravvenienze attive	1.064	927
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	0	17
- Altri proventi	783	550
Totale altri ricavi e proventi	2.315	2.284

Nota n. 26: Costi del personale

Al 31 dicembre 2012 il costo del personale ammonta ad Euro 14.088 mila e si decrementa rispetto all'anno precedente per Euro 991 mila.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2012	Anno 2011
Salari e stipendi	10.072	10.916
Oneri sociali	3.289	3.421
Accantonamento TFR	726	741
Altri costi per personale	1	1
Costi del personale	14.088	15.079

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2012	31.12.2011
- Dirigenti	12	13
- Quadri	27	37
- Impiegati	191	203
- Operai	7	9
Totale dipendenti	237	262

	Media giornaliera 2012	Media giornaliera 2011
- Dirigenti	11	16
- Quadri	32	39
- Impiegati	193	205
- Operai	7	10
Totale dipendenti	243	270

Nota n. 27: Ammortamenti e svalutazioni

Si riepiloga qui di seguito il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2012	Anno 2011
<u>Ammortamenti</u>		
Fabbricati	8	8
Automezzi	3	6
Mobili e attrezzature ufficio	129	163
Macchine elettroniche	55	55
EDP, impianti di sicurezza e condizionamento	1	2
Altre immobilizzazioni materiali	101	254
Migliorie beni di terzi	204	111
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	501	599
Concessioni, licenze, marchi	223	22
Software	655	960
Altre immobilizzazioni immateriali	131	209
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.009	1.191
<u>Svalutazioni</u>		
Avviamenti	14.851	11.295
Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali	14.851	11.295
Totale ammortamenti e svalutazioni	16.361	13.085

L'incremento nella voce ammortamento concessioni, licenze e marchi è dovuto all'acquisto da UBH S.p.A. della titolarità dei marchi di Grimaldi S.p.A. e Professionecasa S.p.A. (Tree Real Estate S.r.l.).

Il decremento nella voce ammortamento software è riconducibile al software "Treeplat" per il quale si è ritenuto opportuno variare la vita utile dell'immobilizzazione residua a 10 anni. (Tree Real Estate S.r.l.).

La svalutazione degli avviamenti al 31 dicembre 2012 si riferisce per Euro 10.183 mila all'*impairment loss* registrato sull'avviamento allocato alla CGU Abaco, per Euro 4.571 mila all'*impairment loss* sull'avviamento Tree Real Estate e per Euro 97 mila all'ammortamento dell'avviamento in Grimaldi Franchising S.p.A., relativo ad un'operazione di conferimento avvenuta nel 2005.

Nota n. 28: Costi per servizi

La composizione della voce Costi per Servizi è la seguente:

	Anno 2012	Anno 2011
- Costi pubblicitari	1.642	1.912
- Provvigioni passive	1.570	1.906
- Consulenze professionali	4.402	6.488
- Consulenze legali	1.159	1.163
- Emolumenti amministratori e sindaci	2.153	2.134
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	3.651	0
- Postali, telefoniche ed energia	744	678
- Assicurazioni	449	363
- Servizi per il personale	831	983
- Pulizia uffici	112	300
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	257	521
- Oneri bancari	98	82
- Meeting e formazione	42	76
- Altri costi	747	2.323
Totale costi per servizi	17.857	18.929

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A.

Le consulenze professionali sono prevalentemente composte da consulenze amministrative e audit bilancio per Euro 541 mila, da consulenze tecniche immobiliari per Euro 24 mila e da altre consulenze per Euro 3.837 mila (di cui Euro 1.507 mila non ricorrenti in quanto relative all'aumento di Capitale Sociale e all'Accordo di Risanamento).

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti, i ticket restaurant e la ricerca e selezione del personale.

Si precisa che nell'esercizio si è proceduto ad una diversa contabilizzazione dei costi sostenuti relativi alle commesse del Gruppo Abaco inseriti nella sottovoce lavorazioni esterne (Euro 3.651 mila). Di conseguenza, alcune voci, tra cui spese di pulizia uffici, costi per manutenzioni e riparazioni ordinarie e altri costi hanno subito un decremento dovuto a tale diversa imputazione.

Nota n. 29: Altri costi operativi

	Anno 2012	Anno 2011
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	2.252	2.318
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	1.197	1.242
Totale godimento beni di terzi	3.449	3.560
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	94	43
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	9.529	4.873
Totale accantonamenti altri fondi rischi	8.648	1.947
Altri costi		
- Imposte e tasse	647	474
- Valori bollati	34	27
- Materiali di consumo	143	545
- Sopravvenienze passive	813	634
- Minusvalenza immobilizzazioni materiali e imm.	1	7
- Altri oneri di gestione	1.259	1.230
Totale altri costi	2.897	2.917
Totale altri costi operativi	24.617	13.340

I canoni di locazione comprendono prevalentemente i costi per il godimento della sede di Via Quaranta a Milano per Euro 1.229 mila.

Le svalutazioni di immobilizzazioni per Euro 94 mila si riferiscono alla perdita di valore del software NPL registrata nella capogruppo per Euro 45 mila, alla svalutazione degli avviamenti in Abaco Servizi S.r.l. e in Abaco Facility S.r.l. per Euro 34 mila e alla chiusura di 2 agenzie di Gabetti Agency S.r.l., divisione Santandrea, con la dismissione dei relativi cespiti per Euro 15 mila.

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per Euro 682 mila al Gruppo Abaco Team, per Euro 5.393 mila a Gabetti Agency, per Euro 3.327 mila al Gruppo Tree Real Estate, per Euro 102 mila a Patrigest S.p.A. e per Euro 25 mila alla Capogruppo.

L'accantonamento altri fondi rischi comprende principalmente lo stanziamento per copertura di costi per controversie legali relative a risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente rispettivamente nella Capogruppo per Euro 400 mila, nella Gabetti Agency per Euro 1.220 mila nel Gruppo Abaco Team per Euro 1.370 mila e in Gruppo Tree Real Estate per Euro 918 mila e lo stanziamento (per euro 4,5 milioni) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions

S.p.A. presterà a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 (approvato in data odierna) e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

Il decremento della sottovoce materiali di consumo si riferisce alla diversa contabilizzazione dei costi sostenuti per le commesse del Gruppo Abaco inseriti nella sottovoce lavorazioni esterne ricompresa nei costi per servizi.

Leasing operativo

Il Gruppo Gabetti usufruisce nell'ambito della propria attività di attrezzature informatiche prese a noleggio.

I canoni sostenuti nel corso dell'anno 2012 sono stati pari ad Euro 468 mila.

Si segnala che in data 24 ottobre 2011 è stata comunicata formale disdetta dal contratto in essere con effetto dal 31 dicembre 2012, restando inteso che alla suddetta data i materiali, le apparecchiature e i dispositivi concessi in uso ai rispettivi utilizzatori (società del Gruppo) rimarranno alle società utilizzatrici dietro corresponsione di un prezzo simbolico pari ad Euro 1.000 oltre iva.

Nota n. 30: Ricavi finanziari

	Anno 2012	Anno 2011
- Altri proventi da partecipaz. imprese controllate	0	609
- Interessi attivi su mutui verso clienti	285	-224
- Interessi di mora incassati	153	433
Totale proventi per mutui concessi	438	208
- Interessi attivi bancari	83	12
- Altri proventi finanziari	148	196
Totale altri proventi finanziari	231	208
Totale ricavi finanziari	669	1.025

Gli altri proventi da partecipazioni in imprese controllate si riferiscono alla plusvalenza sull'acquisto incrementale derivante dall'acquisizione del controllo di Tree Real Estate S.r.l., avvenuto nel corso del 2011.

Gli altri proventi finanziari includono gli interessi contrattualizzati calcolati sulle posizioni creditorie a lungo termine fino alla data dell'8 febbraio 2012 vantate dal Gruppo Gabetti nei confronti delle società del Gruppo UBH.

Nota n. 31: Costi finanziari

	Anno 2012	Anno 2011
Interessi debiti BT verso banche	1.042	2.084
Altri oneri finanziari	273	2.311
Totale costi finanziari	1.315	4.395

L'evidente decremento degli altri oneri finanziari è principalmente attribuibile:

- all'effetto dell'esercizio sui costi capitalizzati negli esercizi precedenti relativi ad operazioni straordinarie, portati a riduzione del debito verso banche (minor impatto per euro 1.136 mila);
- all'attualizzazione di un credito a lungo termine, rilevata nello scorso esercizio (per euro 890 mila).

Nota n. 32: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2012	Anno 2011
Rettifiche di valore su crediti finanziari	-6.824	-153

La voce include per Euro 692 mila gli accantonamenti deducibili e indeducibili al fondo svalutazione crediti per mutui (Euro 69 mila nel 2011) e per Euro 6.132 mila gli accantonamenti per svalutazioni su crediti finanziari, per Euro 121 mila (Euro 84 mila nel 2011) riferiti al Gruppo Abaco e per Euro 6.011 mila riferiti alla Capogruppo (questi ultimi nei confronti di Investment Services S.p.A.).

Nota n. 33: Valutazione di attività finanziarie

	Anno 2012	Anno 2011
Svalutazioni:		
- Partecipazione Royal Building S.r.l. in liquidazione	345	0
Totale svalutazioni	345	0
Totale valutazioni di attività finanziarie	345	0

Nota n. 34: Risultato di società valutate ad equity

	Anno 2012	Anno 2011
- Rivalutazione (svalutazione) Royal Building S.r.l.	-54	-20
- Rivalut. (svalutazione) Gruppo Tree Real Estate	0	150
Totale risultato netto soc.valutate ad equity	-54	130

Nota n. 35: Imposte sul reddito

	Anno 2012	Anno 2011
- IRAP dell'esercizio	354	524
- IRES dell'esercizio	0	11
- Imposte anticipate	-312	-1.047
- Imposte differite	-445	82
Totale imposte sul reddito	-403	-430

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, sono evidenziati nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Nota n. 36: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo alla media ponderata alle azioni in circolazione nell'esercizio al netto di quelle detenute. (si rimanda alla tabella di riferimento nella relazione sulla gestione del bilancio consolidato).

Nota n. 37: Informativa sui rischi

***INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E
POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI***

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dallo IAS 39.

2011

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari	Strumenti al fair value per	Crediti	Strumenti finanziari	Strumenti finanziari	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Titoli/Partecipazioni	0	0	0	0	969	969	9
Crediti finanziari	0	0	228	0	0	228	7
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso clienti	0	0	26.725	0	0	26.725	9-11
Acconti a fornitori	0	0	269	0	0	269	9-11
Attività finanziarie correnti							
Crediti finanziari	0	0	12.367	0	0	12.367	9-12
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	3.310	0	0	3.310	9-13
Denaro e valori in cassa	0	0	650	0	0	650	9-13
Totale attività	0	0	43.549	0	969	44.518	

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Passività per strumenti	Passività per strumenti al	Passività al costo	Valore contabile	Note di bilancio		
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti e passività finanziarie							
Debiti verso banche	0	0	138.15	138.15	17-18		
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0			
Altre passività finanziarie	0	0	0	0			
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche							
Debiti verso banche	0	0	14.951	14.951	17		
Debiti verso fornitori							
Verso fornitori	0	0	12.469	12.469	17-21		
Acconti da clienti	0	0	802	802	17-21		
Altre passività finanziarie							
Finanziamenti (quota a breve)	0	0	3	3	23		
Totale passività	0	0	166.340	166.340			

2012

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari	Strumenti al fair value per	Crediti	Strumenti finanziari	Strumenti finanziari	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Titoli/Partecipazioni	0	0	0	0	0	0	
Crediti finanziari	0	0	18	0	0	18	7
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso clienti	0	0	19.665	0	0	19.665	9-11
Acconti a fornitori	0	0	198	0	0	198	11
Attività finanziarie correnti							
Crediti finanziari	0	0	6.945	0	0	6.945	12
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	7.986	0	0	7.986	13
Denaro e valori in cassa	0	0	305	0	0	305	13
Totale attività	0	0	35.117	0	0	35.117	

Categorie IAS 39						
Voce di Bilancio	Passività per strumenti	Passività per strumenti al	Passività al costo	Valore contabile	Note di bilancio	
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti e passività finanziarie						
Debiti verso banche	0	0	55.634	55.634	17	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0		
Altre passività finanziarie	0	0	0	0		
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche						
Debiti verso banche	0	0	2.027	2.027	22	
Debiti verso fornitori						
Verso fornitori	0	0	12.324	12.324	20	
Acconti da clienti	0	0	702	702	20	
Altre passività finanziarie						
Finanziamenti (quota a breve)	0	0	0	0		
Totale passività	0	0	70.687	70.687		

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

Per crediti finanziari per mutui	Saldo all'1/1/2012	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2012
Fondo svalutazione crediti	4.340	(434)	671	4.577
Fondo svalutazione per interessi di mora	120.584	(4.198)	5.724	122.110
Totale fondi	124.924	(4.632)	6.395	126.687

Per altri crediti finanziari	Saldo all'1/1/2012	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2012
Fondo svalutazione crediti	69	(61)	21	29
Fondo svalutazione per interessi di mora	319	(101)	1	219
Totale fondi	388	(162)	22	248

Per crediti commerciali	Saldo all'1/1/2012	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2012
Fondo svalutazione crediti	8.733	(3.389)	9.529	14.873
Totale fondi	8.733	(3.389)	9.529	14.873

Fair value di attività e passività finanziarie

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

(valori in migliaia di euro)

2011	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Crediti finanziari per mutui	8.177	9.726				9.726	7-9-12
Titoli disponibili per la vendita	969	969				969	9
Altri crediti finanziari	4.418					4.418	7-9-12
Crediti commerciali	26.994					26.994	9-11
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	3.960					3.960	9-13
Debiti verso banche	(53.084)					(53.084)	17-18
Debiti verso fornitori	(13.271)					(13.271)	17-21
Altre passività finanziarie	(3)				(3)	(3)	23
	(121.840)	10.695			(3)	(120.291)	

(valori in migliaia di euro)

2012	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Crediti finanziari per mutui	6.919	8.682				8.682	12
Altri crediti finanziari	44					44	7-12
Crediti commerciali	19.863					19.863	11
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	8.291					8.291	13
Debiti verso banche	(57.661)					(57.661)	17-22
Debiti verso fornitori	(13.026)					(13.026)	20
	(35.570)	8.682			-	(33.807)	

Il *fair value* dei crediti finanziari relativi ai crediti per mutui è stato calcolato applicando il tasso medio di indebitamento di Gruppo del mese di dicembre 2012 pari all'1,15% (2,50% nel 2011).

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

2011 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Passività al costo ammortizzato	-	-	-	(3)	(3)
Crediti	448	(1343)	-	-	(895)
Strumenti finanziari disponibili per la vendita	(535)	-	-	-	(535)
Effetto attualizzazione TFR	(59)	-	-	-	(59)
Totale					(1.492)

2012 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Crediti	155	283	-	-	438
Effetto attualizzazione TFR	(80)	-	-	-	(80)
Totale					358

Rischio di cambio

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di prezzo

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di tasso di interesse

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente all'analisi di sensitivity effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2011	557	(557)	0	0	557	(557)
2012	161	(161)	0	0	161	(161)

Si precisa che la "sensitivity" è stata calcolata sul debito bancario non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (debito chirografario NPL Cat. A pari ad Euro 11.920 mila in linea capitale).

Rischio di liquidità

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio – Accordo di Ristrutturazione dei Debiti" per maggiori informazioni circa le modifiche previste relativamente alle condizioni finanziarie applicate alle linee di credito, concesse dal sistema bancario a Gabetti Property Solutions S.p.A. ed al Gruppo Gabetti.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2011

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	153.066	0	628	33.076	142.980	176.684	17-18
Finanziamenti	3	0	3	0	0	3	23
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
Totale	153.069	0	631	33.076	142.980	176.687	

2012

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	57.661	0	2.027	11.200	44.434	57.661	17-22
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
Totale	57.661	0	2.027	11.200	44.434	57.661	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, sebbene l'analisi analitica di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.

2011

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Creditati					
Creditati per mutui	8.176	0	8.177	8.177	4.340
Altri clienti	26.994	4.149	9.493	13.642	8.733
Totale	35.170	4.149	17.670	21.819	13.073
Creditati finanziari					
Creditati finanziari (non correnti)	227				
Depositi bancari	3.310				
Denaro e valori in cassa	650				
Altri creditati finanziari (correnti)	4.191				
Totale	8.378				

2012

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Crediti per mutui	6.919	0	6.919	6.919	4.577
Altri clienti	19.863	4.874	6.577	11.451	14.873
Totale	26.782	4.874	13.496	18.370	19.450
Crediti finanziari					
Crediti finanziari (non correnti)	18				
Depositi bancari	7.986				
Denaro e valori in cassa	305				
Altri crediti finanziari (correnti)	26				
Totale	8.335				

Nota n. 38: Informativa di Settore

Informazioni settoriali

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Segmenti operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

In data 14 maggio 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. e le sue controllate hanno approvato il Piano Industriale 2013 - 2016 avente come obiettivo principale il conseguimento del risanamento del Gruppo.

Il Piano Industriale 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*), evidenziando un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza perseguendo la ricerca della *leadership* nel settore di riferimento.

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- *Agency* - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising), *Corporate*, *Fractioning & Building* e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio "Santandrea" (tramite rete diretta);
- *Technical Services* - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, attività di *facility* e servizi di *information technology*;

ed in via residuale nella linea “Altri Business”, *non-core* per il Gruppo, finalizzata a rimborsare il debito chirografario di categoria A (NPL) alla stessa allocato.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di business del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2012 e 31 dicembre 2011.

Dicembre 2012 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni (1)	19.433	11.149	718	31.300		31.300	(167)	31.133	
Ricavi da altri segmenti	40	2.013		2.053		2.053	(2.053)	0	1
Ebitda di segmento	518	(1.239)	(315)	(1.036)	(5.416)	(6.452)	(18.977)	(25.429)	2
Ammortamenti					(1.607)	(1.607)	(14.754)	(16.361)	
Accantonamenti					(8.777)	(8.777)	1.953	(6.824)	
Svalutazioni					(31.404)	(31.404)	31.059	(345)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					5.996	5.996	(6.050)	(54)	
Proventi finanziari					231	231	438	669	
Oneri finanziari					(1.250)	(1.250)	(65)	(1.315)	
Imposte					403	403	0	403	
Attività destinate alla dismissione (Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(2.217)	(2.217)	6.396	4.179	
Risultato Netto						(44.930)	0	(44.930)	
Valore delle attività di segmento	41.821	8.553	9.016	59.390	6.145	65.535		65.535	

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Agency - Ricavi per provvigioni retrocesse dall'investment relativi alla vendita d'immobili del gruppo (-Euro 28 mila) e per valutazioni (-Euro 12 mila).

Technical services - Ricavi per valutazioni tecniche (-Euro 251 mila), per certificazioni energetiche (-Euro 6 mila), per servizi corporate (-Euro 1.306 mila) e per Treeplat (-Euro 450 mila).

Altri business - Proventi finanziari relativi alla gestione del portafoglio crediti NPL (-Euro 438 mila)

Costi comuni non allocati - Ricavi servizi corporate inseriti a rettifica dei costi (+Euro 269 mila)

Nota nr.2 : La riconciliazione della voce EBITDA è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti pari a Euro 9.624 mila e accantonamento al fondo rischi e oneri pari ad Euro 8.648 mila, gestionalmente riclassificati sotto l'Ebitda nella voce Svalutazioni

Ricavi infragruppo ripristinati a livello gestionale verso la BU in dismissione "Investment" pari a Euro 130 mila e costi pari ad Euro 74 mila.

Ricavi NPL pari a Euro 438 mila e costi NPL pari a Euro 163 mila gestionalmente riclassificati sopra l'Ebitda invece delle voci Proventi Finanziari e Oneri Finanziari.

Riclassifica di Euro 150 mila relativa all'utilizzo del fondo svalutazione crediti e di Euro 129 mila relativa al fondo rischi e oneri portata gestionalmente sopra l'Ebitda.

Euro 91 mila relative alle spese bancarie (tranne per Gabetti Mutuicasa e Agency Finanziaria) gestionalmente sono riclassificate sotto l'Ebitda negli Oneri Finanziari.

Dicembre 2011 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	23.154	12.801	2.101	38.056		38.056
Ricavi da altri segmenti	61	2.579		2.640		2.640
Ebitda di segmento	2.905	(210)	661	3.356	(5.299)	(1.943)
Ammortamenti					(1.790)	(1.790)
Accantonamenti					(1.947)	(1.947)
Svalutazioni					(17.149)	(17.149)
Proventi ed oneri da partecipazioni					7	7
Proventi finanziari					204	204
Oneri finanziari					(4.175)	(4.175)
Imposte					430	430
Attività destinate alla dismissione (Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(5.459)	(5.459)
Risultato Netto					77	77
Risultato Netto						(31.745)
Valore delle attività di segmento	35.307	8.944	10.393	54.644	124.400	179.044



Gruppo Gabetti

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in relazione sulla gestione.

Milano 14 maggio 2013

Per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Fabrizio Prete)

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2012 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2012 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	-52.581	-26.143
Rettifiche di consolidamento:		
- Contributo società controllate	-32.928	6.000
- Scritture di consolidamento	3.391	19.447
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	37.041	-24.971
Bilancio consolidato Gruppo Gabetti	-45.077	-25.667

GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2012
Costi di impianto e di ampliamento	70		-64	0	-6	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.041		-4.618	0	107	2.530
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	241		-146	0	0	95
Aviamento	26.468		0	-9.825	0	16.643
Immobilizzazioni in corso e acconti	95		0		-67	28
Altre	9.232	0	-7.254	0	-1.455	523
Totale	43.147	0	-12.082	-9.825	-1.421	19.818

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Costi di impianto e di ampliamento			-70	70					
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	117	28	-53	8	-655	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.010	0	0	0	-222	0	0	0	0
Aviamento	0	0*	0	0	0	-10.217	0	9.891	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	8	-28	0	0	0	0	0	0	0
Altre	9	0	0	0	-211	0	0	0	0
Totale	2.144	0	-123	78	-1.088	-10.217	0	9.891	0

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2012
Costi di impianto e di ampliamento	0		0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.066		-5.199	0	107	1.974
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.251		-368	0	0	1.883
Aviamento	26.534		0	-10.217	0	16.317
Immobilizzazioni in corso e acconti	75		0		-67	8
Altre	9.241	0	-7.465	0	-1.455	321
Totale	45.167	0	-13.032	-10.217	-1.415	20.503

GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2012
Terreni e fabbricati	122	42	-104		114	174
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	10.221	0	-9.761	-1.683	2.897	1.675
Immobilizzazioni in corso e acconti	-67				67	0
Totale	10.276	42	-9.865	-1.683	3.078	1.848

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni	Variazione Rettifiche ias
Terreni e fabbricati			(A) 0	-5	0				(A) 0	0
Impianti e macchinari										
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	212		-17	-503	0				0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti		0	0							
Totale	212	0	-17	-508	0	0	0	0	0	0

(A) Di cui:

Costo originario	-45
Rivalutazione	0
Ammortamenti ordinari	28
Totale	-17

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2012
Terreni e fabbricati	122	42	-109		114	169
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	10.388	0	-10.236	-1.683	2.897	1.366
Immobilizzazioni in corso e acconti	-67				67	0
Totale	10.443	42	-10.345	-1.683	3.078	1.535

GRUPPO GABETTI
 Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

(Importi in migliaia di Euro)	ESERCIZIO 2011			UTILIZZI 2012		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte
Imposte anticipate:						
Svalutazioni dei crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie	-7.999	27,50%	-2.200 (a)	641	27,50%	177 (a)
Svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante	-3.587	27,50%	-987 (a)	1.813	27,50%	500 (a)
Spese di rappresentanza	-2	27,50%	0	2	27,50%	0
Spese di pubblicità	-64	27,50%	-17	64	27,50%	17
Compensi amministratori non pagati	-271	27,50%	-75	269	27,50%	74
Compensi società di revisione	-293	27,50% 3,90%	-80 (a) 0 (a)	293	27,50% 3,90%	80 (a) 0 (a)
Accantonamenti per rischi ed oneri	-1.020	27,50%	-280	963	27,50%	264
Svalutazione immobili	-151	27,50% 3,90%	-41 (a) -7 (a)	151	27,50% 3,90%	41 (a) 7 (a)
Quota ammortamento	-3	27,50% 3,90%	-1 (a) 0 (a)	3	27,50% 3,90%	1 (a) 0 (a)
Storno commessa sopralluoghi per sostituzione insegne	-13	27,50% 3,90%	-3 -1	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno per F.do TFR IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Storno per effetto fee royalties IAS	-514	27,50% 3,90%	-141 -20	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno per avviamento Tree Real Estate Srl	-1.469	27,50% 3,90%	-404 -57	1.469	27,50% 3,90%	404 (*) 57 (*)
Storno ammort. costi di cost. e ampl. IAS	-25	27,50% 4,82% 3,90%	-6 (a) 0 (a) -1	25	27,50% 4,82% 3,90%	6 (a) 0 (a) 1
Perdite fiscali	-6.318	27,50%	-1.738 (a)	1	27,50%	1 (a)
Altre variazioni	-348	27,50% 3,90%	-96 0	341	27,50% 3,90%	94 (*) 0
Altre variazioni IAS	21	27,50% 4,82% 3,90%	6 0 -2	-21	27,50% 4,82% 3,90%	-6 0 2
Totale	-22.056		-6.151			
Imposte differite:						
Plusvalenze patrimoniali	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno plusvalenze non realizzate Gruppo Tree	747	27,50%	206	-222	27,50%	-61
Storno fondo rival. immob. IAS	731	27,50% 3,90%	201 (a) 29 (a)	-612	27,50% 3,90%	-168 (a) -24 (a)
Storno investimenti imm. IAS	1.056	27,50% 3,90%	291 (a) 41 (a)	-1.056	27,50% 3,90%	-291 (a) -41 (a)
Storno per effetto fee royalties IAS	1.254	27,50% 3,90%	345 49	0	27,50% 3,90%	0 0
Quota ammortamento	1.260	27,50% 4,82% 3,90%	346 18 35	-138	27,50% 4,82% 3,90%	-38 0 -5
Storno per F.do TFR IAS	38	27,50%	11	-32	27,50%	-9 (*)
Storno per IAS 17 gruppo Abaco	684	27,50% 27,50%	187 33	-683	27,50% 27,50%	-187 -33
Storno per rivalutazione cespite IAS gruppo Abaco	267	27,50% 4,82%	73 12	-267	27,50% 4,82%	-73 -12
Altre variazioni	25	27,50% 4,82% 3,90%	6 1 0	-25	27,50% 4,82% 3,90%	-6 -1 0
Altre variazioni IAS	164	27,50% 4,82% 3,90%	46 (a) 0 8 (a)	-164	27,50% 4,82% 3,90%	-46 (a) 0 -8 (a)
Avviamento Tree Real Estate Srl da business combination	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Totale	6.226		1.938			
Imposte differite (anticipate) nette	-15.830		-4.213			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte diff/antic.	-26.785	27,50% 4,82% 3,90%	-7.280 (a) -75 -47 (a)			
Perdite fiscali riportabili a nuovo escluse dalla determinazione delle imp.diff.ant.	-74.933	27,50%	-20.607 (a)			

(*) Rettifiche che non hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a Conto Economico
 (a) Valori totalmente o parzialmente riclassificati tra le attività e passività da dismettere

GRUPPO GABETTI

Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

(Importi in migliaia di Euro)	NUOVE ISCRIZIONI 2012			ESERCIZIO 2012		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte
Imposte anticipate:						
Svalutazioni dei crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie	0	27,50%	-1	-7.358	27,50%	-2.024
Svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante	-2.835	27,50%	-780	-4.609	27,50%	-1.267
Spese di rappresentanza	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Spese di pubblicità	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Compensi amministratori non pagati	-84	27,50%	-23	-86	27,50%	-24
Compensi società di revisione	-166	27,50% 3,90%	-46 0	-166	27,50% 3,90%	-46 0
Accantonamenti per rischi ed oneri	-343	27,50%	-94	-400	27,50%	-110
Svalutazione immobili	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Quota ammortamento	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno commessa sopralluoghi per sostituzione insegne	0	27,50% 3,90%	0 0	-13	27,50% 3,90%	-3 -1
Storno per F.do TFR IAS	-125	27,50%	-34 (*)	-125	27,50%	-34
Storno per effetto fee royalties IAS	0	27,50% 3,90%	0 0	-514	27,50% 3,90%	-141 -20
Storno per avviamento Tree Real Estate Srl	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno ammort. costi di cost. e ampl. IAS	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0
Perdite fiscali	0	27,50%	0	-6.317	27,50%	-1.737
Altre variazioni	-1	27,50% 3,90%	0 0	-8	27,50% 3,90%	-2 0
Altre variazioni IAS	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0
Totale				-19.596		-5.409
Imposte differite:						
Plusvalenze patrimoniali	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno plusvalenze non realizzate Gruppo Tree	0	27,50%	0	525	27,50%	145
Storno fondo rival. immob. IAS	0	27,50% 3,90%	0 0	119	27,50% 3,90%	33 5
Storno investimenti imm. IAS	0	27,50% 3,90%	0 0	0	27,50% 3,90%	0 0
Storno per effetto fee royalties IAS	0	27,50% 3,90%	0 0	1.254	27,50% 3,90%	345 49
Quota ammortamento	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0	1.122	27,50% 4,82% 3,90%	308 18 30
Storno per F.do TFR IAS	-331	27,50%	-91 (*)	-325	27,50%	-89
Storno per IAS 17 gruppo Abaco	0	27,50% 27,50%	0 0	1	27,50% 27,50%	0 0
Storno per rivalutazione cespiti IAS gruppo Abaco	0	27,50% 4,82%	0 0	0	27,50% 4,82%	0 0
Altre variazioni	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0
Altre variazioni IAS	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0	0	27,50% 4,82% 3,90%	0 0 0
Avviamento Tree Real Estate Srl da business combination	8.780	27,50% 3,90%	2.414 (*) 342 (*)	8.780	27,50% 3,90%	2.414 342
Totale				11.476		3.600
Imposte differite (anticipate) nette						
				-8.120		-1.809
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte diff.antic.						
				-43.264	27,50% 4,82% 3,90%	-11.897 -58 -11
Perdite fiscali riportabili a nuovo escluse dalla determinazione delle imp.diff.antic.						
				-86.509	27,50%	-23.790

(*) Rettifiche che non hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a Conto Economico

(a) Valori totalmente o parzialmente riclassificati tra le attività e passività da dismettere

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO CONSOLIDATO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Armando Borghi in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2012.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 14 maggio 2013

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Armando Borghi

**Relazione della società di revisione sul bilancio consolidato
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Agli Azionisti della
Gabetti Property Solutions S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Gabetti Property Solutions S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Gabetti") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli Amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 28 aprile 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Gabetti per l'esercizio chiuso a tale data.
4. Per una miglior comprensione del bilancio consolidato, si richiama l'attenzione sulle seguenti situazioni di incertezza, più ampiamente descritte dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e/o nelle note esplicative:
 - a. Principalmente a seguito della crisi profonda che interessa il mercato immobiliare, il Gruppo Gabetti ha conseguito negli ultimi anni perdite considerevoli; nello specifico, il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012 evidenzia un patrimonio netto negativo di Euro 25,8 milioni, al netto di una perdita d'esercizio di Euro 44,9 milioni; l'indebitamento finanziario netto si attesta a 49,4 milioni, in calo rispetto all'esercizio precedente per via dell'aumento di capitale riservato ai soci Marfin S.r.l. e Acosta S.r.l. di Euro 26 milioni sottoscritto il 31 luglio 2012, dell'accollo liberatorio da parte di Investment Services S.p.A., holding della cosiddetta "BU Investment", di debiti chirografari del Gruppo verso gli istituti bancari per Euro 33,1 milioni, quale parte del saldo prezzo della vendita della stessa *business unit* e dell'azzeramento della posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per Euro 62,2 milioni al 31 dicembre 2011, in conseguenza della citata vendita della "BU Investment" definita in data 1 ottobre 2012.

Gli Amministratori informano che il Gruppo Gabetti, alla data di redazione del bilancio, non dispone di capitale circolante sufficiente per le esigenze finanziarie stimate dei successivi 12 mesi, se non si tengono in considerazione gli effetti della manovra finanziaria oggetto dell'Accordo di Ristrutturazione in via di finalizzazione.

Dalla fine del 2011 e nel corso del 2012 il Gruppo ha predisposto un Piano industriale 2012-2015 approvato nella sua versione definitiva il 9 luglio 2012 ed asseverato da esperti indipendenti in data 10 luglio 2012 ai sensi dell'art 67, comma 3, lettera d), Legge Fallimentare. Tale Piano prevedeva, tra l'altro, la modifica del modello di business in funzione della concentrazione del Gruppo sulla sola attività di servizi con la conseguente "dismissione" dell'attività di gestione e vendita del portafoglio immobiliare ("BU Investment"). Sulla base di tale Piano, dopo lunghe trattative, è stato quindi raggiunto un accordo con le banche creditrici, perfezionato in data 27 luglio 2012 ("Accordo di Risanamento") e modificato in data 13 settembre 2012, che prevedeva la possibilità di cedere gli asset dell'attività d'investimento ed il corrispondente debito ad essi allocato per un valore di circa Euro 95 milioni, riducendo così in modo sensibile l'esposizione finanziaria del Gruppo Gabetti. Le operazioni connesse a tale "separazione" delle due anime del Gruppo sono avvenute come previsto nel piano e negli accordi con le banche in data 1 ottobre 2012 e sono state verificate da un esperto indipendente, come da dettami contrattuali.

In data 27 novembre 2012, il Management appena nominato, preso atto dei notevoli scostamenti rilevati nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 rispetto alle previsioni del Piano industriale 2012-2015 e preso atto dell'ulteriore peggioramento del mercato immobiliare, dei servizi collegati e delle prospettive, oltre che della situazione di tensione finanziaria ed insufficienza patrimoniale, ha elaborato il Piano industriale 2013-2016 ed avviato le negoziazioni con le banche per la definizione di un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'articolo 182-bis, Legge Fallimentare (in corso di finalizzazione e rispetto al quale gli Amministratori hanno ricevuto conferma di un orientamento favorevole), volti a ridefinire le strategie di rilancio complessive del Gruppo e ristabilire l'equilibrio patrimoniale e finanziario, prevedendo fra l'altro:

- un aumento di capitale che verrà garantito per un ammontare complessivo di Euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti chirografari di categoria B per un ammontare complessivo di Euro 20 milioni;
- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti chirografari di categoria B per un ammontare di Euro 10 milioni, che verrà convertito in azioni ordinarie di Gabetti Property Solutions S.p.A. al verificarsi di determinati eventi ("*trigger event*");
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra, verrà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di Euro 3 milioni;
- la rinuncia da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A. al finanziamento di Euro 6 milioni e relativi interessi concesso ad Investment Services S.p.A. in data 21 settembre 2012;
- la riduzione della garanzia prestata alle banche in relazione al mancato rimborso dei debiti da parte della "BU Investment" da Euro 8 milioni a Euro 4,5 milioni, con rinuncia all'eventuale regresso verso Investment Services S.p.A.;
- il mantenimento dei tassi di interesse previsti nell'Accordo di Risanamento;
- il mantenimento del meccanismo di rimborso dei debiti di categoria A previsti nel medesimo accordo, trasandone al 31 dicembre 2020 la scadenza finale.

A livello gestionale, il Piano 2013-2016 prevede una profonda attività di riorganizzazione delle strutture di business, con l'obiettivo di rendere più snella e variabile la struttura dei costi ed il conseguente abbassamento del livello di break-even, al fine di ottenere un modello di business basato esclusivamente sui servizi immobiliari con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza perseguendo la ricerca della leadership nel settore di riferimento. Il Piano industriale 2013-2016 fonda i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività core 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). Come riportato nella relazione sulla gestione al paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio", il 14 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano industriale 2013-2016, assoggettato a verifiche da parte di un esperto indipendente, la cui asseverazione verrà finalizzata non appena verranno definiti gli accordi con le banche. Gli Amministratori informano che l'esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione del Gruppo Gabetti.

In merito allo stato di avanzamento delle trattative in corso con le banche, gli Amministratori evidenziano che in data 14 maggio 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sulla proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti. Pertanto gli Amministratori ritengono ragionevole che la finalizzazione dell'Accordo avverrà in tempi brevi. A seguire verranno presentati i ricorsi al tribunale per l'omologa ai sensi dell'art. 182-bis, Legge Fallimentare.

I risultati negativi consuntivati dal Gruppo Gabetti negli ultimi esercizi, il deficit patrimoniale al 31 dicembre 2012, nonché le difficoltà derivanti dall'andamento del mercato di riferimento nel quale il Gruppo opera, indicano l'esistenza di significativi fattori d'incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dello stesso di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, anche tenuto conto dei fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e della significativa situazione di tensione finanziaria illustrati nella relazione degli Amministratori e nelle note esplicative.

Come indicato nel paragrafo "Fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale", gli Amministratori ritengono che sia comunque appropriato utilizzare il principio della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2012, sulla base delle azioni delineate nel Piano Industriale 2013-2016, della misura rilevante degli aumenti di capitale destinati al mercato previsti nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e che si prevede vengano garantiti dal socio di maggioranza una volta formalizzato l'accordo con le banche, della misura rilevante dell'aumento di capitale riservato alle banche previsto nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti di cui sopra e che verrà sottoscritto dalle banche stesse mediante conversione dei crediti una volta formalizzato l'Accordo, delle altre misure previste in tale Accordo, nonché dell'orientamento positivo da parte degli Istituti di credito ad aderire alla manovra finanziaria in esso contenuta e dell'orientamento preliminarmente positivo espresso dall'esperto nominato dal Gruppo Gabetti in merito alla realizzabilità dell'Accordo con le banche.

- b. Le attività non correnti al 31 dicembre 2012 comprendono avviamenti per complessivi Euro 16,3 milioni, sottoposti a verifica di recuperabilità (*impairment test*) in base a quanto previsto dallo IAS 36. Gli Amministratori specificano che la situazione di incertezza causata dall'attuale crisi economica e finanziaria che continua ad interessare il mercato immobiliare ha comportato la necessità di effettuare difficili assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio; per tale motivo non è possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile degli avviamenti iscritti.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012.

Milano, 15 maggio 2013

BDO S.p.A.

Maurizio Vanoli
(Un Amministratore)

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

Sede legale: Milano, Via Bernardo Quaranta n. 40

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 19.038.301,11

Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

Iscritta al R.E.A. di Milano n. 975958

Partita I.V.A. n. 03650800158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2012

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio 2012 è stato oggetto di esame da parte del collegio.

I controlli effettuati hanno consentito di accertare che i valori espressi in bilancio trovano riscontro nelle risultanze contabili della controllante, nei bilanci di esercizio delle controllate e nelle relative informazioni da queste formalmente comunicate, tenuto conto dei principi contabili e delle stime effettuate.

Tali bilanci redatti dai rispettivi organi sociali hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte delle società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato.

La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei principi contabili internazionali. Non abbiamo osservazioni al riguardo.

Gli amministratori hanno illustrato in modo adeguato, nella loro relazione, la situazione economica, patrimoniale e finanziaria, l'andamento della gestione nel corso del 2012 e l'evoluzione dopo la chiusura dell'esercizio dell'insieme delle imprese oggetto del

consolidamento. L'esame al quale l'abbiamo sottoposta ne ha evidenziato la congruenza con il bilancio consolidato.

Il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato la prevista attestazione ai sensi della legge e dei regolamenti.

La società di revisione ha rilasciato la prescritta relazione che contiene un richiamo di informativa avente ad oggetto situazioni di incertezza relative al presupposto della continuità aziendale e, limitatamente alla relazione al bilancio consolidato, un richiamo di informativa relativo alle stime sottostanti alla recuperabilità del valore contabile degli avviamenti iscritti.

Gli amministratori, nella nota esplicativa al paragrafo "continuità aziendale", hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato sulla base delle azioni indicate nel piano strategico 2013/2016, piano sottoposto a verifica da parte di un esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli Accordi con le Banche; l'esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo. Tale piano strategico prevede, inoltre, una nuova manovra finanziaria che confluirà in un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182-bis Legge Fallimentare, in via di finalizzazione con gli Istituti di Credito.

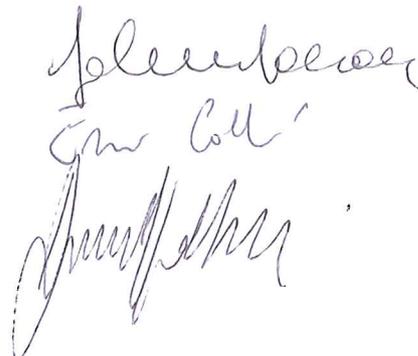
Milano, li 15 maggio 2013

IL COLLEGIO SINDACALE

(dott. Salvatore Canonici – Presidente)

(dott. Enrico Colantoni – Sindaco Effettivo)

(dott.ssa Dorian Pirondini - Sindaco Effettivo)



BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2012

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2012 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2012 è pari ad euro 19.038 mila, con un incremento di euro 5.078 mila rispetto ad euro 13.960 mila risultante al 31 dicembre 2011.

Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 19.038.301,11, suddiviso in nr. 789.662.450 azioni, prive di valore nominale espresso, di cui nr. 785.264.327 azioni ordinarie (con diritto di voto) e nr. 4.398.123 azioni di categoria B (prive del diritto di voto).

In data 9 luglio 2012 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano Strategico 2012-2015 del Gruppo Gabetti (che rappresenta l'aggiornamento di quello approvato in data 7 febbraio 2012), asseverato in data 10 luglio 2012 da un esperto indipendente, ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera d), l.f., ritenendolo realizzabile e ragionevole e, pertanto, idoneo ad assicurare il risanamento e il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

In data 27 luglio 2012 si è perfezionata la sottoscrizione di tutte le banche creditrici dell'Accordo di Risanamento del Gruppo Gabetti (come modificato in data 13 settembre 2012).

Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data 31 luglio 2012 ha deliberato aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo complessivo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 26.000.000,00 (di cui euro 5.078 mila quale aumento di capitale sociale sopraccitato ed euro 20.922 mila quale riserva da sovrapprezzo azioni); ha inoltre deliberato di aumentare ulteriormente il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 6.000.000,00, da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice civile, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare).

In data 14 settembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2018, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di euro 11.920.237,00, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice civile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), da riservare in sottoscrizione esclusivamente agli Istituti di credito titolari di crediti chirografari e parti dell'accordo di risanamento perfezionato in data 27 luglio 2012.

In data 1 ottobre 2012, Gabetti Property Solutions S.p.A., nell'ambito e in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Risanamento perfezionato con il ceto bancario in data 27 luglio 2012, ha ceduto la partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, detenuta in Investment Services S.p.A., holding della Business Unit Investment, a Marfin S.r.l. (Holding del Gruppo Marcegaglia) e ad Acosta S.r.l. (50% ciascuno) al prezzo complessivo di euro 120 mila.

In data 5 novembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha eletto, previa definizione del numero dei suoi componenti in otto, il nuovo Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013.

L'Assemblea ha eletto, inoltre, il nuovo Collegio Sindacale che rimarrà in carica per tre esercizi e così fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014.

L'Assemblea degli Azionisti in parte ordinaria ha deliberato la revoca per giusta causa dell'incarico di revisione legale dei conti conferito alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. per la sussistenza di una giusta causa di revoca ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 39/2010 ed il contestuale conferimento dell'incarico di revisione legale del bilancio separato e consolidato alla società di revisione BDO S.p.A., ai sensi degli artt. 13 e 16 del D.Lgs. n. 39/2012 per il novennio 2012-2020. In seduta straordinaria l'Assemblea degli Azionisti ha, infine, approvato la proposta di modifica dell'art. 17 dello Statuto Sociale volta a garantire la massima flessibilità in punto di funzionamento ed organizzazione del nuovo Consiglio di Amministrazione.

In data 5 novembre 2012 a fronte del perdurare di un contesto di crisi generale a livello nazionale e internazionale che penalizza fortemente il settore immobiliare, il Gruppo Gabetti ha deliberato un progetto di razionalizzazione delle risorse.

In data 6 novembre 2012 la società Gabetti Property Solutions ha pertanto aperto una procedura di licenziamento collettivo per nr. 10 dipendenti, procedura che si è conclusa in data 18 gennaio 2013 con il raggiungimento di un accordo sindacale che ha previsto l'apertura della cassa integrazione in deroga a decorrere dal 28 gennaio 2013 e fino al 30 giugno 2013 per nr. 6 dipendenti.

I resoconti intermedi di gestione ed i risultati relativi all'esercizio 2012 del Gruppo Gabetti, hanno evidenziato il perdurare del non favorevole andamento del mercato immobiliare e dei servizi ad esso connessi e, anche in conseguenza dei minori introiti rispetto alle previsioni del Piano di cui sopra, il perdurare della situazione di tensione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Tali circostanze hanno condotto ad una difficoltà di sviluppo, nonostante il competitivo posizionamento del Gruppo nel mercato di riferimento ed alla luce della necessità di ridefinire le strategie di rilancio complessive dello stesso, volte a ristabilire l'equilibrio patrimoniale e finanziario, il nuovo Management ha predisposto un Piano industriale 2013 – 2016 ed un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'articolo 182 bis, primo comma, della Legge Fallimentare.

Come successivamente riportato nel paragrafo “*Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio*” in data 14 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano industriale 2013 – 2016, sottoposto all’esame di un esperto indipendente per la relativa asseverazione.

Al riguardo, si comunica che l’esperto ha confermato agli Amministratori di non aver rilevato eccezioni al rilascio dell’attestazione, in via di finalizzazione.

Nel bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha evidenziato una perdita netta pari ad euro 52.581 mila, in aumento rispetto alla perdita di euro 28.083 mila conseguita nell’esercizio precedente.

Il conto economico gestionale di Gabetti Property Solutions S.p.A. dell’esercizio 2012 e dell’esercizio 2011 è stato opportunamente riclassificato, separando dall’attività continue i risultati delle linee di business oggetto di dismissione. Anche le plusvalenze sulle cessioni delle partecipazioni di Tree Finance S.r.l. e di Investment Services S.p.A. sono state riclassificate fra le attività possedute per la vendita.

Nell’esercizio 2012 sono state effettuate svalutazioni di partecipazioni per un importo complessivo pari ad euro 38.859 mila, delle quali euro 10.145 mila derivanti dall’*impairment test* della partecipazione Abaco Servizi S.r.l., svolte in ottemperanza alle disposizioni previste dallo IAS 36 ed euro 54 mila per svalutazione dell’avviamento allocato alla CGU La Gaiana.

Nell’esercizio 2012 è stata effettuata la svalutazione integrale del finanziamento concesso a Investment Services per euro 6.011 mila ed è stato stanziato un accantonamento per rischi complessivamente pari ad euro 4.939 mila, principalmente comprensivo di euro 4.500 mila quale accantonamento per l’iscrizione del debito futuro relativo alla garanzia prestata da Gabetti Property Solutions S.p.A. agli Istituti di Credito creditori della BU Investment e per euro 400 mila per passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della società.

L’analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994 di seguito riportato, ha inoltre evidenziato:

- dividendi ed altri proventi finanziari per euro 954 mila, comprensivi di euro 636 mila di dividendi ricevuti dalla controllata Patrigest S.p.A.;
- oneri finanziari per euro 1.190 mila in sensibile riduzione rispetto ad euro 3.331 mila del 31 dicembre 2011, con minori *amortised cost* pari ad euro 261 mila (euro 1.397 mila a fine esercizio 2011) e minori interessi passivi verso gli Istituti di credito finanziatori, pari complessivamente ad euro 698 mila (euro 1.539 mila a fine esercizio precedente);
- svalutazioni di partecipazioni per complessivi euro 38.859 mila (euro 19.206 mila a fine esercizio 2011) principalmente relative a Gabetti Agency S.p.A. per euro 23.160 mila, Abaco Servizi S.r.l. per euro 3.887 mila e La Gaiana S.p.A. per euro 1.160 mila, oltre alla svalutazione derivante dall’*impairment test* della partecipazione Abaco Servizi S.r.l. per euro 10.145 mila e la svalutazione sull’avviamento allocato alla CGU La Gaiana per euro 54 mila;

- svalutazione di crediti ricompresi tra le immobilizzazioni finanziarie per euro 6.011 mila, relativi alla svalutazione integrale del finanziamento concesso a Investment Services S.p.A.;

- costi di gestione complessivamente pari al 31 dicembre 2012 ad euro 13.508 mila rispetto ad euro 9.066 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, in crescita in quanto comprensivi dell'accantonamento della garanzia prestata agli Istituti di Credito creditori della BU Investment per euro 4.500 mila, di euro 464 mila di accantonamenti rischi diversi principalmente legati a passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della società (euro 50 mila a fine esercizio 2011), di euro 369 mila di iva indetraibile (euro 184 mila a fine 2011) legata al ricalcolo del pro-rata dovuto alla cessione nell'esercizio delle partecipazioni di Tree Finance S.r.l. e della società della BU Investment ed infine di costi non ricorrenti per euro 1.507 mila (euro 1.392 mila nel 2011). Esclusi gli effetti non ricorrenti di cui sopra, si evidenzia invece una generalizzata riduzione di tutte le altre voci di spesa, con particolare riferimento ai costi del personale che diminuiscono da euro 3.488 di fine esercizio 2011 ad euro 2.949 di fine esercizio 2012.

Al 31 dicembre 2012 l'analisi della struttura patrimoniale/finanziaria di Gabetti Property Solutions S.p.A evidenzia che il patrimonio netto, comprensivo della perdita netta dell'esercizio, risulta negativo per euro 26.143 mila (positivo per euro 1.108 mila del 31 dicembre 2011), ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data odierna si è riservato di riunirsi nei termini di legge per procedere alla convocazione di apposita Assemblea al fine di studiare gli opportuni provvedimenti da adottare. Le determinazioni assunte dal Consiglio con riguardo alla convocazione dell'Assemblea chiamata ad assumere i provvedimenti richiesti dall'art. 2447 C.C., si giustificano ricordando che è in via di finalizzazione l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art.182 bis LF tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito che prevede tra l'altro, con riferimento agli interventi sul capitale:

- un aumento di capitale che verrà garantito per un ammontare complessivo di euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di euro 20 milioni.

La proposta di Accordo prevede altresì:

- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi (*trigger event*);
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra verrà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di euro 3 milioni.

L'assunzione dei provvedimenti necessari per rimuovere le perdite registrate richiede quindi la conclusione delle negoziazioni in corso con gli Istituti di Credito finanziatori, naturalmente nel

rispetto dei termini previsti dalla legge e la presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologa dell'Accordo di Ristrutturazione sopra menzionato.

Si consideri, altresì, la nuova previsione di cui all'art.182 sexies LF che dispone che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli art.2446 commi 2 e 3 e gli art.2447 del C.C.. Per lo stesso periodo non opera la causa scioglimento della Società per riduzione o perdita del Capitale Sociale di cui all'art.2484 comma 1 n.4 del C.C.

La posizione finanziaria netta della Società evidenzia un saldo negativo di euro 45.167 mila (di cui euro 44.564 mila di debiti a medio/lungo termine), con una sensibile riduzione per euro 35.100 mila rispetto ad euro 80.267 mila di fine esercizio precedente, principalmente a seguito dell'accollo di parte del debito chirografario alla BU Investment, quale quota parte del saldo prezzo relativo alla cessione delle partecipazioni alla stessa afferenti, avvenuta in data 1 ottobre 2012 e dell'incremento della cassa e delle disponibilità liquide, principalmente rivenienti dall'aumento di capitale per complessivi euro 26 milioni, sottoscritto dai Soci nell'esercizio 2012, al netto del finanziamento erogato ad Investment Services S.p.A. per euro 6 milioni, del pagamento tramite la controllata Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. di euro 2,5 milioni per l'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l. e di euro 2 milioni per l'acquisizione dei marchi Professionecasa e Grimaldi Franchising e relativi domini e dall'assorbimento operativo derivante dal risultato negativo del periodo.

A seguito dell'avvenuta cessione della BU Investment, al 31 dicembre 2012 risulta azzerata la posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per euro 23.587 mila al 31 dicembre 2011.

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

Si precisa che in data 15 giugno 2010 la Società ha rinnovato l'adesione al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir per il triennio 2010-2012.

Verifiche e accessi

Nel corso dell'esercizio non sono avvenute verifiche e accessi da parte dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la Società.

Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

Uffici e sedi

Al 31 dicembre 2012 non risultano sedi secondarie o unità locali.

Direzione e Coordinamento

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Marfin S.r.l.

La controllante Marfin S.r.l. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre il numero e le competenze degli Amministratori indipendenti dell'Emittente sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

INDICATORI ECONOMICO - FINANZIARI

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:

INDICATORI ECONOMICI

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2012	31/12/2011
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	"negativo"	"negativo"
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-10.520	-6.081

INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2012	31/12/2011
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	-0,50	0,01
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	-26.305	537

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2012	31/12/2011
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,75	0,52
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,33	0,93
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	5.696	14.190
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	44.564	66.307
	(C) Disponibilità liquide	-5.093	-230
	(A+B+C) Posizione Finanziaria netta	45.167	80.267

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Anno 2012	Anno 2011
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	636	310
Altri proventi finanziari:		
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	97	195
d) proventi diversi	221	245
	318	440
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	(1.190)	(3.331)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(236)	(2.581)
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	(38.859)	(19.206)
Svalutazioni di crediti ricompresi tra le immob.finanziarie	(6.011)	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(44.870)	(19.206)
ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	3.020	3.045
ALTRI COSTI DI GESTIONE		
Per servizi non finanziari	(4.126)	(4.306)
Per il godimento di beni di terzi	(284)	(320)
Per il personale	(2.949)	(3.488)
Ammortamenti	(385)	(438)
Oneri diversi di gestione	(5.764)	(514)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE	(13.508)	(9.066)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(55.594)	(27.808)
UTILI E (PERDITE) DERIVANTI DA ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	3.025	(259)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	(12)	(16)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	(52.581)	(28.083)

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2012	31.12.2011
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	162	571
- Materiali	66	79
- Finanziarie	25.834	36.047
	26.062	36.697
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	18.806	8.270
- Altre attività	2.217	2.321
- Debiti commerciali	(7.567)	(5.471)
- Altre passività	(1.428)	(1.708)
	12.028	3.412
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	38.090	40.109
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(454)	(393)
E. FONDI RISCHI	(18.612)	(650)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	42.309
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	19.024	81.375
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	19.038	13.960
- Riserve	20.287	15.243
- Utili/(perdite) a nuovo	(12.887)	(12)
- Risultato dell'esercizio	(52.581)	(28.083)
	(26.143)	1.108
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	44.564	66.307
- Debiti finanziari a breve	5.696	14.190
- Disponibilità liquide	(5.093)	(230)
	45.167	80.267
L. TOTALE COME IN G.	19.024	81.375

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

GABETTI AGENCY S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare e al 31 dicembre 2012 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 9 agenzie territoriali (5 del settore *Corporate* e 4 del settore *Santandrea*), oltre che in 18 uffici vendite del settore *Frazionamenti*.

In un difficile contesto economico generale, dove perdura un mercato immobiliare in crisi, ancora fortemente penalizzato dalla rigidità del sistema creditizio e dalle recenti modifiche normative introdotte in tema di imposizione fiscale, elementi negativi che hanno determinato nel 2012 una contrazione del -25% delle transazioni immobiliari ed un ulteriore allungamento dei tempi medi di vendita, il bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 evidenzia una perdita netta di euro 18.264 mila (perdita netta di euro 3.599 mila nel 2011) con un patrimonio netto negativo per euro 11.063 mila (positivo per euro 2.842 mila a fine esercizio precedente).

L'esercizio 2012 risulta penalizzato da un minor risultato operativo, al quale si aggiungono maggiori accantonamenti per svalutazione di crediti commerciali e finanziari e significative svalutazioni di partecipazioni di società controllate.

Nel dettaglio si evidenziano ricavi da attività d'intermediazione per complessivi euro 5.141 mila, in contrazione del 35% rispetto all'esercizio precedente, parzialmente compensati dalla riduzione dei costi variabili e dal contenimento dei costi fissi di struttura, grazie alla continua attività di efficientamento organizzativo, con un EBITDA negativo per euro 3.056 mila (negativo per euro 1.180 mila a fine esercizio 2011).

GABETTI MUTUICASA S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 10.400.000

Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti Agency S.p.A.): 48,571 %

Nel corso del 2012 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio e di Gabetti Agency S.p.A., soprattutto a riguardo del recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 evidenzia un risultato netto negativo di euro 658 mila, in peggioramento rispetto all'utile netto del 2011 pari ad euro 468 mila, con un patrimonio netto di euro 11.359 mila (euro 12.017 mila al 31 dicembre 2011).

Il peggioramento del risultato dell'esercizio deriva dalla diminuzione degli altri ricavi e proventi, complessivamente pari ad euro 186 mila rispetto ad euro 947 mila del 2011, comprensivi però di una componente positiva non ricorrente riferita alla liberazione di parte del fondo rischi crediti in eccesso rispetto alle necessità per euro 640 mila.

PATRIGEST S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La società, specializzata nell'attività di valutazione ed *advisory* nel più ampio contesto delle attuali richieste di mercato, sempre più interessato ad attività consulenziali o pre-valutative allo scopo di favorire le scelte degli operatori in tema di progettazione e gestione dell'investimento, con servizi prevalentemente offerti ad investitori istituzionali pubblici e privati, banche d'affari, fondi immobiliari e pensionistici, enti pubblici, bancari ed assicurativi, nonché gruppi industriali, nel corso del 2012 ha raggiunto ottime performances con volumi e margini superiori alle aspettative.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 evidenzia un utile netto di euro 742 mila (euro 644 mila nel precedente esercizio) ed un patrimonio netto di euro 2.722 mila (euro 2.616 mila a fine esercizio precedente), con ricavi complessivamente pari ad euro 3.887 mila, in crescita rispetto ad euro 3.767 mila di fine esercizio 2011 ed un EBITDA pari ad euro 1.156 mila, superiore del 17% rispetto all'esercizio precedente.

ABACO SERVIZI S.r.l.

Capitale Sociale: Euro 100.000

Partecipazione diretta: 100%

La società è la holding del Gruppo Abaco Team che direttamente ed indirettamente, tramite società controllate altamente specializzate, opera nei settori dell'asset, property e facility management, dei servizi di gestione di patrimoni immobiliari e nell'offerta di due diligence tecniche ed ambientali.

In un contesto generale che continua ad evidenziare un mercato immobiliare in crisi, ancora fortemente penalizzato dalla rigidità del sistema creditizio e dalle recenti modifiche normative introdotte in tema di imposizione fiscale che hanno determinato nel 2012 una contrazione del 25% delle transazioni immobiliari con riflessi importanti anche nel mercato dei servizi tecnici, il bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 evidenzia una perdita netta di euro 3.884 mila, superiore rispetto alla perdita netta di euro 2.475 mila del 2011, con un patrimonio netto negativo per euro 2.008 mila (positivo per euro 69 mila al 31 dicembre 2011).

A fine esercizio 2012 si evidenziano ricavi complessivamente pari ad euro 6.496 mila, in contrazione rispetto ad euro 7.815 mila di fine 2011; nel risultato del 2012 sono inoltre presenti maggiori accantonamenti al fondo rischi e oneri legato al processo di riorganizzazione delle strutture organizzative, attività iniziata nel 2012 attraverso l'inserimento di un nuovo Management Team, partendo dall'Amministratore Delegato sino ai nuovi responsabili di divisione, con pluriennale esperienza nel settore dei servizi tecnici immobiliari, che porterà ad un cambiamento del modello di business, orientato ad una forte riduzione dei costi fissi a favore di *provider* a costo variabile, oltre che all'implementazione di nuove attività con particolare riferimento alle perizie sui mutui, alla gestione dei «*non performing loans*» per conto delle banche ed a tutti i servizi tecnici legati all'ambiente ed al risparmio energetico.

Rapporti con imprese controllate e collegate:

Al 31 dicembre 2012 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di Euro):

- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	12.259
Abaco Servizi S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.411
Abaco Team Facility S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	159
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	4.872
Totale	19.701

- *Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	743
- crediti vari	8.694
- crediti per IVA di gruppo	97
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	364
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	149
- crediti per IVA di gruppo	45
- crediti per tassazione consolidata	615
Abaco Servizi S.r.l.	
- crediti commerciali	1.062
- crediti vari	74
- crediti per IVA di gruppo	74
- crediti per tassazione consolidata	477
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- crediti commerciali	2
- crediti vari	2
- crediti per IVA di gruppo	56
- crediti per tassazione consolidata	861
Abaco Team Facility Management S.r.l.	
- crediti commerciali	185
Gabetti Franchising S.r.l.	
- crediti commerciali	1.762
- crediti vari	1
- crediti per IVA di gruppo	39
- crediti per tassazione consolidata	1.391
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	173
- crediti vari	420
- crediti per IVA di gruppo	16
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	640
- crediti per IVA di gruppo	8
Professionecasa S.p.A.	
- crediti commerciali	725
- crediti per IVA di gruppo	34
Totale	18.709

- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	471
- debiti diversi	46
- debiti per tassazione consolidata	1.564
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	132
Abaco Team Facility S.r.l.	
- debiti diversi	60
- debiti per IVA di gruppo	23
- debiti per tassazione consolidata	193
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- debiti commerciali	231
Abaco Servizi S.r.l.	
- debiti commerciali	2
- debiti diversi	1.180
Gabetti Franchising S.r.l.	
- debiti commerciali	29
- debiti diversi	13
Totale	3.944

- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	67
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	3.955
Patrigest S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	70
Totale	4.092

- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	357
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	205
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	247
Abaco Servizi S.r.l.	
- servizi diversi	506
Abaco Team Facility S.r.l.	
- servizi diversi	299
Gabetti Franchising S.r.l.	
- servizi diversi	598
Grimaldi Franchising S.r.l.	
- servizi diversi	168
Professionecasa S.p.A.	
- servizi diversi	304
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	146
Totale	2.830

- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	571
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- servizi diversi	394
Totale	965

- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:

Patrigest S.p.A. per dividendo	636
Totale	636

- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	50
Abaco Servizi S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	37
Abaco Team Facility S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	2
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	123
Grimaldi Franchising S.p.A. (per interessi su dilazione pagamento)	1
Professionecasa S.p.A. (per interessi su dilazione pagamento)	1
Gabetti Franchising S.r.l. (per interessi su dilazione pagamento)	5
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su dilazione pagamento)	1
Totale	220

- Costi finanziari da imprese controllate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	54
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	144
Totale	198

Fidejussioni

Al 31 dicembre 2012 risulta in essere la seguente fidejussione :

fidejussione rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore di Intesa San Paolo S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Cifin S.p.A. (ex Brunilde S.p.A.), ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. (BU Investment), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni, utilizzato in linea capitale per euro 0,5 milioni alla data di riferimento.

Rapporti con parti correlate:

Per i rapporti con le parti correlate della Capogruppo si rimanda all'analogha sezione esposta nel bilancio consolidato.

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 dicembre 2012								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Totale Joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-
Società controllate								
Totale controllate	-	-	-	-	-	-	-	-
Società collegate								
Royal Building S.r.l.		15			10			
Totale collegate	-	15	-	-	10	-	-	-
Società consociate								
Investment & Development spa	-	-	-	-	-	-	-	351
Investment Services spa	6.011	72	-	-	72	-	11	-
Cifin Spa	-	10	-	6	-	19	4	-
Myrsine	-	-	-	-	-	-	41	-
Totale consociate	6.011	82	-	6	72	19	56	351
TOTALE	6.011	97	-	6	82	19	56	351
Totale Consolidato	19.700	19.427	50.260	8.994	3.020	10.206	955	1.158
Percentuale su totale Gruppo	31%	0%	0%	0%	3%	0%	6%	30%

Nota: Il credito verso la società Investment Services S.p.A. (per un importo lordo pari a Euro 6.011 mila) è integralmente svalutato in considerazione delle previsioni contenute nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in via di finalizzazione. L'azzeramento della posizione avverrà non appena diverrà efficace la rinuncia di Gabetti Property Solutions S.p.A..

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

Approvazione del Piano Industriale 2013 - 2016

Come precedentemente riportato nei paragrafi "Fattori di rischio - Conclusioni sulla continuità aziendale" e "Stato d'implementazione del Piano Strategico del Gruppo", ai quali si rimanda per tutti i dettagli, in data odierna gli Amministratori hanno approvato il nuovo Piano 2013 – 2016 che prevede inoltre una nuova manovra finanziaria che confluirà in un Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'articolo 182 bis LF in via di finalizzazione, in relazione al quale la Società

ha ricevuto comunicazione che banche che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo, hanno confermato l'orientamento positivo sullo stesso, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi organi deliberanti.

Procedure di licenziamento collettivo

A fronte della situazione difficile già evidenziata nelle pagine precedenti è divenuto improcrastinabile adottare a livello di Gruppo un processo di razionalizzazione previsto nel piano, contenendo il più possibile i costi pur mantenendo un'adeguata visibilità sul mercato e ponendosi così nella miglior posizione per sopravvivere alla difficile situazione contingente e per cogliere i segni di ripresa che auspicabilmente si presenteranno in futuro. In tale ottica è previsto in particolare che nell'ambito commerciale, analogamente a quanto avviene presso tutti i maggiori concorrenti del Gruppo, venga definita una struttura di vendita esclusivamente esterna flessibile ed adeguabile alle esigenze che si genereranno di volta in volta, che condivida con la Società, anche in termini di ritorno economico, il rischio e i risultati di impresa. Il perseguimento di tali obiettivi a livello di Gruppo comporta inevitabilmente una consistente riduzione delle risorse oggi complessivamente operanti e delle sedi operative.

In tale contesto muovono le scelte del Gruppo, che si pone inoltre l'obiettivo di ridurre i costi fissi e di razionalizzare la propria struttura affinché essa sia adeguata al futuro assetto organizzativo.

Nel perseguimento di tali obiettivi sono state quindi avviate quattro procedure di licenziamento collettivo in data 6 novembre 2012, riguardanti le società Gabetti Property Solutions S.p.A., Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Franchising Agency S.r.l. ed Abaco Servizi S.r.l., per le quali sono state esperite le relative procedure sindacali.

Tutte le procedure di licenziamento collettivo si sono concluse con il raggiungimento di un accordo in sede Ministeriale (per Gabetti Agency Spa e per Gabetti Franchising Agency Srl) o in sede Regionale (per Gabetti Property Solutions Spa e per Abaco Servizi Srl).

Al fine di limitare gli impatti sociali derivanti da tali procedure di licenziamento collettivo, gli accordi prevedono che gli esuberi (n. 6 lavoratori per Gabetti Property Solutions Spa, n. 22 lavoratori per Gabetti Agency Spa, n. 7 lavoratori per Gabetti Franchising Agency Srl, n.13 lavoratori per Abaco Servizi Srl) siano gestiti mediante il ricorso alla CIG in deroga e alla mobilità fondata sul criterio della non opposizione al licenziamento.

Il trattamento di Cig in deroga (a zero ore) decorre dalla data del 28 gennaio e avrà termine alle seguenti date:

- 28 maggio 2013 per Abaco Servizi Srl;
- 30 giugno 2013 per Gabetti Property Solutions Spa;
- 27 luglio 2013 per Gabetti Agency Spa e per Gabetti Franchising Agency Srl.

Alla scadenza dei periodi di cig in deroga sopra riportati ed entro i termini di legge previsti, verranno avviate nuove procedure di licenziamento collettivo per i profili già dichiarati in esubero al netto di eventuali lavoratori che abbiano già manifestato la non opposizione alla messa in mobilità, a conferma della strutturalità degli esuberi.

Oltre alle suddette società, sono stati effettuati nei primi mesi del 2013 ulteriori interventi di riduzione del personale anche in altre società del Gruppo per le quali non era applicabile la procedura di licenziamento collettivo, procedendo ad interventi di licenziamento individuale.

Sono inoltre stati risolti o portati a termine senza rinnovo, numerosi contratti di collaborazione autonoma, in particolare nelle società Abaco Servizi Srl e nelle società facenti capo a Tree Real Estate Srl.

Al termine del processo di razionalizzazione, la riduzione di personale dipendente o autonomo avrà riguardato circa 100 risorse.

Allo stato la Società e le società controllate Gabetti Agency S.p.A., Abaco Servizi S.r.l. e Gabetti Franchising Agency S.r.l. non hanno ancora ricevuto, malgrado numerose richieste in tal senso, alcun riscontro rispetto alle domande di cassa integrazioni guadagni in deroga presentate agli enti competenti nei mesi di gennaio e febbraio a fronte di accordi sindacali che ne prevedono l'utilizzo.

La predetta situazione, che risulta essere comune a moltissime altre aziende, può essere conseguenza dell'emergenza in cui versa il Paese e del "fermo" delle attività amministrative degli enti competenti legate alle elezioni amministrative e politiche.

Accordo di Ristrutturazione dei debiti

In data odierna la Società ha ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sulla proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

Pertanto gli Amministratori ritengono ragionevole che la formalizzazione e la sottoscrizione degli articolati contrattuali sottostanti tale proposta sarà finalizzata in tempi brevi. A seguire verranno presentati i ricorsi al tribunale per l'omologa ai sensi del 182 bis LF.

Lo stipulando Accordo di Ristrutturazione dei Debiti prevede sostanzialmente quanto segue:

- riscadenziamento del debito finanziario chirografario consolidato di categoria B prevedendo un periodo di pre-ammortamento per il rimborso delle quote capitale della durata di 2 anni, sino al 31 dicembre 2014 ed un rimborso del debito residuo con *cash-sweep* pari al 50% del *Free Cash Flow* generato a partire dal 2015, con rate annuali minime di euro 500 mila a partire dal 2015 e rimborso della quota residua *bullet* al 2020;
- per tutti i debiti chirografari di categoria A (NPL) stessi meccanismi di rimborso previsti nel precedente Accordo, ma traslati sino al 31 dicembre 2020, con un meccanismo di *cash-sweep* pari al 100% del *Free Cash Flow* generato dalla sola gestione del portafoglio NPL e conversione in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. delle eventuali perdite subite dal Gruppo Gabetti nella gestione degli stessi, non producendo alcun effetto sulla struttura patrimoniale del Gruppo;
- mantenimento dei tassi di interesse sull'indebitamento finanziario consolidato in linea con il precedente Accordo, pari all'Euribor 3 mesi + 100 Bps per il debito chirografario di categoria B e 1% fisso per il debito chirografario di categoria A (NPL), con interessi di ciascun anno che saranno corrisposti in via annuale posticipata il 15 gennaio dell'anno successivo, a partire dal 2014, fatto salvo gli interessi maturati al 31 dicembre 2020 che saranno rimborsati a tale data;

- riscadenziamento degli interessi scaduti maturati nel periodo Ottobre 2011/Dicembre 2012 al 31 dicembre 2013;
- aumento di capitale sociale a pagamento per un importo complessivo di euro 19 milioni garantito;
- conversione di euro 20 milioni in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori;
- conversione di euro 10 milioni di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori in un Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, con rimborso a scadenza nel 2023 ovvero conversione automatica in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. al verificarsi del “*Trigger event*” ove al termine di un esercizio a partire dal 2013 il rapporto Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto consolidato superi 3,0x, ovvero in caso in cui il Patrimonio Netto consolidato risulti inferiore ad euro 3 milioni;
- nel caso si verificasse il “*Trigger event*” con successiva conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, di cui al punto precedente, i Soci garantiranno un ulteriore Aumento di Capitale cash di euro 3 milioni;
- rinuncia da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A. al finanziamento di euro 6 milioni e della relativa quota interessi concessi a Investment Services S.p.A. in data 21 settembre 2012;
- garanzia di massimi euro 4,5 milioni prestata da Gabetti Property Solutions S.p.A. ai creditori bancari delle società che operano nella “BU Investment”, con eventuale pagamento in 4 rate annuali di pari importo ciascuna negli anni 2019-2022 e rinuncia, a fine liquidazione, al rimborso del credito di regresso residuo verso Investment Services.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già riportato nel bilancio consolidato, l'insieme delle attività avviate da parte del Management in tutte le linee di business, in una condizione di ripresa del mercato portano a prevedere per l'esercizio 2013 il ritorno ad un EBITDA di Gruppo positivo, quale primo obiettivo del processo di *turn-around* del Gruppo previsto dal Piano Industriale 2013 - 2016.

Per quanto riguarda la Società, holding del Gruppo, il beneficio delle attività sopra riportate verrà recepito a conto economico con un ritardo temporale attraverso la distribuzione dei dividendi percepiti dalle società controllate.

Ciò detto, le previsioni per il 2013 sono per un risultato economico ancora negativo.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

come già comunicato al mercato, in data 26 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione si è riunito al fine di posticipare l'approvazione del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 e la conseguente convocazione dell'Assemblea nel rispetto di quanto consentito dagli artt. 9 e 22 dello statuto sociale, in considerazione delle trattative con gli istituti di credito del Gruppo in relazione ad un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis l.f. conseguente alle ipotesi di revisione e aggiornamento del piano industriale.

Conseguentemente, il Consiglio di Amministrazione si è riunito in data odierna per prendere in esame il progetto di bilancio al 31 dicembre 2012 che evidenzia un patrimonio netto, comprensivo della perdita netta dell'esercizio, negativo per euro 26.143 mila (positivo per euro 1.108 mila del 31 dicembre 2011), ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data odierna si è riservato di riunirsi nei termini di legge per procedere alla convocazione di apposita Assemblea al fine di studiare gli opportuni provvedimenti da adottare. Le determinazioni assunte dal Consiglio con riguardo alla convocazione dell'Assemblea chiamata ad assumere i provvedimenti richiesti dall'art. 2447 C.C., si giustificano ricordando che è in via di finalizzazione l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art.182 bis LF tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito che prevede tra l'altro, con riferimento agli interventi sul capitale:

- un aumento di capitale che verrà garantito per un ammontare complessivo di euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di euro 20 milioni.

La proposta di Accordo prevede altresì:

- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi (*trigger event*);
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra verrà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di euro 3 milioni.

L'assunzione dei provvedimenti necessari per rimuovere le perdite registrate richiede quindi la conclusione delle negoziazioni in corso con gli Istituti di Credito finanziatori, naturalmente nel rispetto dei termini previsti dalla legge e la presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologa dell'Accordo di Ristrutturazione sopra menzionato.

Si consideri, altresì, la nuova previsione di cui all'art.182 sexies LF che dispone che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli art.2446 commi 2 e 3 e gli art.2447 del C.C.. Per lo stesso periodo non opera la causa scioglimento della Società per riduzione o perdita del Capitale Sociale di cui all'art.2484 comma 1 n.4 del C.C.

Milano, 14 maggio 2013

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Fabrizio Prete)

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

Nota	ATTIVITA'	31.12.2012	31.12.2011
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	65.550	79.239
2	Immobilizzazioni immateriali	162.499	570.510
3	Partecipazioni	6.120.627	24.796.491
4	Attività per imposte differite	1.596.758	1.603.715
5	Altre attività a lungo termine	12.688	13.169
	Totale attività non correnti	7.958.122	27.063.124
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	19.426.942	8.987.678
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19.700.647	11.236.927
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	5.092.624	230.191
	Totale attività correnti	44.220.213	20.454.796
	Attività possedute per la vendita		
6	Attività possedute per la vendita	0	66.595.934
	TOTALE ATTIVO	52.178.335	114.113.854

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2012	31.12.2011
Capitale sociale e riserve			
10	Capitale sociale	19.038.301	13.960.176
11	Sovrapprezzo azioni	20.287.001	0
11	Altre riserve	0	15.242.849
11	Utili/perdite a nuovo	-12.886.779	-11.637
	Utili/perdite del periodo	-52.581.173	-28.083.081
	Totale patrimonio netto	-26.142.650	1.108.307
Passività non correnti			
12	Debiti finanziari a lungo termine	44.564.339	66.306.741
13	Passività per imposte differite	79.203	87.789
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	454.350	393.007
	Totale passività non correnti	45.097.892	66.787.537
Passività correnti			
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	8.993.877	7.178.661
16	Debiti finanziari a breve termine	5.695.999	14.190.170
17	Fondi rischi ed oneri	18.533.217	562.247
	Totale passività correnti	33.223.093	21.931.078
Passività associate alle attività possedute per la vendita			
6	Passività associate alle attività possedute per la vendita	0	24.286.932
TOTALE PASSIVITA'		52.178.335	114.113.854

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

		Anno 2012	Anno 2011
	Attività continue		
18	Ricavi	2.839.027	2.960.948
19	Altri proventi	180.479	84.466
	Totale valore della produzione	3.019.506	3.045.414
20	Costo del personale	2.948.785	3.488.395
21	Ammortamenti	384.902	438.165
22	Costi per servizi	4.157.741	4.366.486
23	Altri costi operativi	6.048.070	833.621
	Totale costi della produzione	13.539.498	9.126.667
	Risultato operativo	-10.519.992	-6.081.253
24	Proventi finanziari	954.482	750.474
25	Oneri finanziari	1.157.991	3.271.267
26	Rettifiche di valore su crediti finanziari	6.011.342	0
27	Valutazione di attività finanziarie	-38.859.236	-19.205.868
	Risultato prima delle Imposte	-55.594.079	-27.807.914
28	Imposte sul reddito	-11.613	-16.289
	RISULTATO DA ATTIVITA' CONTINUE	-55.605.692	-27.824.203
	Attività/passività possedute per la vendita		
6	Utili e perdite derivante da attività/passività possedute per la vendita	3.024.519	-258.879
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-52.581.173	-28.083.082

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Periodo chiuso al 31 dicembre
(in migliaia di Euro)

	2012	2011
Risultato dell'esercizio	-52.581	-28.083
Altre componenti del conto economico complessivo	0	0
<hr/>		
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0
<hr/>		
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-52.581	-28.083

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

31.12.2012 31.12.2011

	31.12.2012	31.12.2011
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-52.581	-28.083
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	385	438
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	38.859	19.206
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	61	-6
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17.971	-571
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-10.422	1.838
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-2.992	-534
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-8.718	-7.712
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	4.426	500
- materiali	-8	-14
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	42.616	-2.011
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-4.961	-345
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	42.074	-1.870
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-53.824	-5.283
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	25.365	14.658
Rettifiche IAS	-35	-11
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-28.494	9.364
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	4.863	-218
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	230	448
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	5.093	230

Si segnala che durante l'esercizio la società ha effettuato le seguenti operazioni di investimento e finanziamento che non sono state riflesse nel rendiconto finanziario in quanto non hanno comportato movimenti di liquidità:

- versamenti a titolo di copertura perdite delle società partecipate mediante rinuncia a crediti per Euro 5,9 milioni.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO
(importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Riserva da soprapprezzi di emissione	Riserva legale	Riserva per az. proprie in portafoglio	Riserva straord.	Altre riserve	Riserva conversione Euro	Riserva IAS/IFRS	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
Saldi al 31.12.2009	69.107	0	16.166	1	0	0	0	0	0	0	0	(9.212)	(48.358)	27.706
Copertura perdita esercizio 2009														0
- da riduzione capitale sociale	(44.315)												44.315	0
- da riserva soprapprezzo azioni			(13.255)									9.212	4.043	0
Delibera copertura integrale perdite cumulate al 31.03.2010			(2.912)						2.912					0
Esercizio n. 1.932 warrant (novembre)		1		(1)										0
Effetto sul conto economico complessivo del 31.12.2010														0
Risultato netto al 31.12.2010													(22.782)	(22.782)
Saldi al 31.12.2010	24.793	0	0	0	0	0	0	0	2.912	0	0	0	(22.782)	4.924
Aumento capitale sociale	4.999		20.003											25.002
Allocazione fees per aumento CS			(722)											(722)
Copertura perdita esercizio 2010 e riporto a nuovo									(2.912)			(19.870)	22.782	0
Rettifiche IAS/IFRS sul TFR												(12)		(12)
Delibera assemblea straordinaria del 27.10.2011 copertura integrale delle perdite cumulate al 30.06.2011	(15.832)		(19.281)						15.243			19.870		0
Risultato netto al 31.12.2011													(28.083)	(28.083)
Saldi al 31.12.2011	13.960	0	0	0	0	0	0	0	15.243	0	0	(12)	(28.083)	1.108
Copertura perdita esercizio 2011 e riporto a nuovo									(15.243)			(12.840)	28.083	0
Aumento capitale sociale	5.078		20.922											26.000
Costi legati all'aumento del CS			(635)											(635)
Rettifiche IAS/IFRS sul TFR												(35)		(35)
Risultato netto al 31.12.2012													(52.581)	(52.581)
Saldi al 31.12.2012	19.038	0	20.287	0	0	0	0	0	0	0	0	(12.887)	(52.581)	(26.143)

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2012 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

CONTINUITA' AZIENDALE

I risultati negativi consuntivati dal Gruppo Gabetti negli ultimi esercizi, il deficit patrimoniale al 31 dicembre 2012 nonché le difficoltà derivanti dall'andamento del mercato di riferimento nel quale il Gruppo opera, indicano l'esistenza di significativi fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dello stesso di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, anche tenuto conto dei fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e della significativa situazione di tensione finanziaria illustrata nei paragrafi precedenti.

Anche alla luce di quanto sopra, gli Amministratori hanno elaborato un nuovo Piano 2013 – 2016, approvato in data odierna, che prevede in sintesi una ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di business, con un importante abbassamento del livello di *break even* sul fatturato e quindi una sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo.

Tale Piano è stato assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli Accordi con le Banche. L'Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo.

Come già evidenziato, è ormai in via di finalizzazione anche un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti con le banche creditrici che avevano già sottoscritto i precedenti Accordi. Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, gli Amministratori ritengono che la finalizzazione dello stesso possa avvenire in tempi brevi avendo ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sullo stesso, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

Pertanto, - sulla base delle azioni delineate nel Piano Industriale 2013– 2016 precedentemente descritte, della misura rilevante degli aumenti di capitale destinati al mercato previsti nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti di cui sopra e che si prevede vengano garantiti dal socio di maggioranza una volta formalizzato l'accordo con le banche, della misura rilevante dell'aumento di capitale riservato alle banche previsto nella proposta di Accordo di

Ristrutturazione dei Debiti di cui sopra e che verrà sottoscritto dalle stesse mediante conversione dei crediti una volta formalizzato l'accordo con le banche, delle altre misure previste in tale accordo nonché dell'orientamento positivo da parte degli Istituti di credito ad aderire alla manovra finanziaria in esso contenuta e dell'orientamento preliminarmente positivo espresso dall'esperto nominato dalla società in merito alla realizzabilità dell'accordo con le banche, - gli Amministratori ritengono appropriato utilizzare il principio della continuità aziendale per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012.

Tale determinazione è naturalmente frutto di un giudizio soggettivo che ha comparato, rispetto agli eventi sopra evidenziati, il grado di probabilità di un loro avveramento rispetto al mancato avverarsi degli eventi sopra citati.

Deve essere dunque nuovamente sottolineato, per quanto ovvio, che il giudizio prognostico sotteso alla determinazione degli Amministratori è suscettibile di essere contraddetto dall'evoluzione dei fatti seppur svolto con diligenza e ragionevolezza; e ciò sia perché eventi ritenuti probabili (quali, ad esempio, i risultati sottesi al Piano Industriale 2013 – 2016 e la definizione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti con i contenuti rappresentati in precedenza) potrebbero non verificarsi, sia perché potrebbero emergere fatti o circostanze, oggi non noti o comunque non valutabili nella loro portata, anche fuori dal controllo degli Amministratori, suscettibili di mettere a repentaglio la continuità aziendale del Gruppo pur a fronte dell'avveramento delle condizioni a cui oggi gli Amministratori legano la continuità della Società e del Gruppo.

Da ultimo e quale ulteriore nota di prudenza, gli Amministratori, consapevoli dei limiti intrinseci della propria determinazione, indicano che verrà mantenuto un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari provvedimenti previsti dalla legge per le situazioni di crisi aziendale nonché provvedere, con analoga prontezza, ad assolvere agli obblighi di comunicazione al mercato.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, la situazione di incertezza causata dall'attuale crisi economica e finanziaria che continua ad interessare anche il mercato immobiliare ha comportato la necessità di effettuare difficili assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base del Piano Industriale 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data odierna tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nel paragrafo *Continuità Aziendale* sono esplicitati i significativi fattori d'incertezza che fanno sorgere dubbi significativi sul presupposto della continuità aziendale, mentre nelle note al bilancio sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni delle partecipazioni e degli avviamenti contabilizzati in bilancio.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio consolidato.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato

dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività nette acquisite alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento ed è assoggettato a test di *impairment* annualmente.

Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato.

Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per la quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in Euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2012

In data 4 novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello **IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate** che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di transazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. L'adozione di tale modifica non ha prodotto alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio e dell'informativa dei rapporti verso parti correlate fornita nel presente bilancio.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio **IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive**.

Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere alla fine di un periodo contabile. L'adozione di tale modifica non ha prodotto alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio e dell'informativa dei rapporti verso parti correlate fornita nel presente bilancio.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2012 e non rilevanti per il Gruppo

Non si segnalano emendamenti, improvements ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2012, che disciplinano fattispecie e casistiche presenti all'interno del Gruppo alla data del presente bilancio, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri.

Principi contabili ed emendamenti non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo

In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso i seguenti **nuovi principi** che saranno applicabili a partire dal 1° gennaio 2013. Si precisa che alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti.

- **IFRS 10 – Bilancio Consolidato:** il principio sostituisce il SIC-12 Consolidamento

– Società a destinazione specifica (società veicolo) ed alcune parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato il quale modificherà la propria denominazione in IAS 27 – Bilancio separato e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato.

Il nuovo principio IFRS 10 individua nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante, fornendo una guida per determinare l'esistenza del controllo nei casi di difficile interpretazione.

- **IFRS 11 – Accordi di compartecipazione:** il principio sostituisce lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo.

Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto.

- **IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese:** il principio ha lo scopo di illustrare le informazioni aggiuntive da fornire in merito alle partecipazioni (imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate).
- **IFRS 13 – Misurazione del *fair value*:** il principio illustra le modalità di determinazione del *fair value* ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi che richiedono o permettono la misurazione del *fair value* o la presentazione di informazioni basate sul *fair value*.

Lo IASB ha emesso inoltre i **seguenti emendamenti**, il cui processo di omologazione da parte dell'Unione europea non risulta ancora concluso alla data del presente bilancio.

- In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo **IAS 12 – Imposte sul reddito** che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in considerazione delle relative modalità di recupero:

attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita. Conseguentemente a tale emendamento non sarà applicabile il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata. L'emendamento sarebbe applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012, ma non essendo ancora stato omologato dall'Unione europea non può essere applicato nel bilancio al 31 dicembre 2012. L'adozione di tale modifica non avrebbe comunque prodotto alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio al 31 dicembre 2012.

- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo **IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio**, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti saranno applicabili in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.
- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti all'**IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative**. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti saranno applicabili per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo.
- In data 17 maggio 2012 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo **IAS 1 – Presentazione del Bilancio**. Le modifiche chiariscono che nel caso vengano fornite informazioni comparative addizionali, queste devono essere presentate in accordo con gli IAS/IFRS. Inoltre si chiarisce che nel caso in cui un'entità modifichi un principio contabile o effettui una rettifica/riclassifica retrospettiva, la stessa entità dovrà presentare uno stato patrimoniale anche all'inizio del periodo comparativo ("terzo stato patrimoniale" negli schemi di bilancio), mentre nella nota integrativa non sono richieste *disclosures* comparative anche per tale "terzo stato patrimoniale", a parte le voci interessate. Gli emendamenti saranno applicabili per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013, con applicazione anticipata consentita.
- In data 17 maggio 2012 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 16 -**

Immobili, impianti e macchinari, in cui si chiarisce che i *servicing equipment* dovranno essere classificati nella voce Immobili, impianti e macchinari se utilizzati per più di un esercizio, nelle rimanenze di magazzino in caso contrario. Tale emendamento sarà applicabile per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013, con applicazione anticipata consentita.

- In data 17 maggio 2012 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio** per chiarire che le imposte dirette sulle distribuzioni ai possessori di strumenti di capitale e sui costi di transazione sugli strumenti di capitale seguono le regole dello IAS 12. Tale emendamento sarà applicabile per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013, con applicazione anticipata consentita.
- In data 17 maggio 2012 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 34 – Bilanci intermedi**, per chiarire che il totale delle attività per un *reportable segment* dovrà essere riportato solo se tale informazione è regolarmente fornita al *chief operating decision maker* dell'entità e si è verificato un cambiamento materiale nel totale delle attività del segmento rispetto a quanto riportato nell'ultimo bilancio annuale. Tale emendamento sarà applicabile per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013, con applicazione anticipata consentita.

Infine, lo IASB ha emesso i **seguenti emendamenti**, il cui processo di omologazione da parte dell'Unione europea si è completato entro la data del presente bilancio, ma gli stessi non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo:

- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 1 – Presentazione del bilancio** che richiede alle imprese di indicare in modo separato le “Altre componenti di conto economico complessivo” che successivamente possono essere riclassificate a conto economico. L'emendamento sarà applicabile dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012.
- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo **IAS 19 – Benefici ai dipendenti** che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo, il

riconoscimento delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti nel conto economico, ed il riconoscimento degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle attività. L'emendamento infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio. L'emendamento sarà applicabile dall'esercizio avente inizio dopo o dal 1° gennaio 2013.

Al momento si ritiene che l'adozione di tali modifiche non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte della BDO S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2012 – 2020.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad Euro 42 mila.

Si segnala che nel corso dell'esercizio sono maturati compensi a favore della società di revisione uscente, Deloitte & Touche S.p.A., per l'ammontare di Euro 27 mila relativi ai servizi prestati sino alla verifica della terza trimestrale.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
STATO PATRIMONIALE**ATTIVITA' NON CORRENTI****Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Macchine elettroniche d'ufficio	37	39
- Mobili e dotazioni d'ufficio	21	32
- Altre immobilizzazioni materiali	8	8
Totale immobilizzazioni materiali	66	79

Nell'esercizio in corso la voce si incrementa di Euro 8 mila a seguito dell'acquisto di macchine elettroniche d'ufficio e si decrementa delle quote di ammortamento ordinario del periodo pari ad Euro 21 mila.

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Software ed opere dell'ingegno	102	494
- Marchi e licenze	60	77
Totale immobilizzazioni immateriali	162	571

La voce software ed opere dell'ingegno ha registrato nell'esercizio un decremento per Euro 392 mila dovuto alla totale svalutazione del residuo relativo ad un software pari ad Euro 46 mila e alla quota di ammortamento del periodo pari ad Euro 346 mila.

La voce marchi rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. La quota di ammortamento del periodo è pari ad Euro 17 mila.

Si precisa che non sono presenti attività immateriali generate internamente.

Avviamento

A seguito della cessione della BU Investment, avvenuta in data 1 ottobre 2012, la voce Avviamento pari ad Euro 4.327 mila è stata azzerata, tenuto anche conto del decremento del periodo della quota parte allocata agli immobili sottostanti per Euro 54 mila.

Nota n. 3: Partecipazioni

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	0	7.739
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	4.479	4.479
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Abaco Servizi S.r.l.	0	10.217
<i>- Imprese collegate</i>		
Royal Building S.r.l.	107	816
Investment & Services S.p.A. (già Gabetti Advisory S.r.l.)	0	10
Totale partecipazioni	6.121	24.796

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2012 si rimanda all'Allegato 3.

Gabetti Agency S.p.A.

Al 31 dicembre 2012 la partecipazione della società Gabetti Agency S.p.A. è stata svalutata di Euro 23.160 mila per adeguare il valore di carico al patrimonio netto della società partecipata (negativo per Euro 11.063 mila); ciò ha comportato il completo azzeramento della partecipazione per Euro 12.097 mila e la rilevazione di un fondo svalutazione partecipazione pari ad Euro 11.063 mila. Si precisa che nel corso dell'esercizio si è proceduto alla copertura delle perdite registrate dalla controllata per l'importo di Euro 3.197 mila, incrementando il valore della partecipazione e per Euro 1.161 mila azzerando il fondo svalutazione partecipazione che al 31.12.2011 era riclassificato nella voce "Partecipazioni" a decremento del valore della stessa.

Tree Finance S.r.l.

A seguito dell'accordo raggiunto con il Gruppo UBH in data 8 febbraio 2012 la partecipazione della società Tree Finance S.r.l., pari ad Euro 9.285 mila, è stata totalmente ceduta ad un prezzo pari ad Euro 9.535 mila; ciò ha comportato la rilevazione di una plusvalenza pari ad Euro 250 mila rettificata dalla rinuncia ad un credito per copertura perdite pari ad Euro 25 mila. Tale partecipazione nello scorso esercizio era riclassificata tra le attività possedute per la vendita.

La Gaiana S.p.A.

In data 1° ottobre 2012, a mezzo atto notarile redatto dal notaio Marchetti, la partecipazione della società Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.) pari ad Euro 43.771 mila, decrementato della svalutazione del periodo pari ad Euro 1.160 mila, è stata ceduta alla società Investment Services S.p.A. ad un prezzo pari ad Euro 48.557; ciò ha comportato la rilevazione di una plusvalenza pari ad Euro 4.786 mila rettificata della chiusura dell'avviamento pari ad Euro 4.327 mila, generando un plusvalore netto pari ad Euro 459 mila. Tale partecipazione, nello scorso esercizio, era riclassificata tra le attività possedute per la vendita.

Abaco Servizi S.r.l.

Al 31 dicembre 2012 la partecipazione della società Abaco Servizi S.r.l. è stata svalutata di Euro 14.032 mila per adeguare il valore di carico al patrimonio netto della società partecipata (negativo per Euro 2.007 mila); ciò ha comportato il completo azzeramento della partecipazione per Euro 12.025 mila e la rilevazione di un fondo svalutazione partecipazione pari ad Euro 2.007 mila. Si precisa che nel corso dell'esercizio si è proceduto alla copertura delle perdite registrate dalla controllata per l'importo di Euro 1.807 mila, incrementando il valore della partecipazione.

Gabetti Mutuicasa S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad Euro 4.479 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Agedil S.p.A. – Star S.r.l. – Myrsine S.r.l.

In data 7 settembre 2012, a mezzo atti notarili redatti dal notaio Marchetti, le partecipazioni di Agedil S.p.A. e Star S.r.l. sono state cedute alla società Cifin S.p.A. al valore di Euro 1.554 mila la prima ed Euro 106 mila la seconda, mentre la partecipazione di Myrsine S.r.l. è stata ceduta alla società Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.) al valore di Euro 3.552 mila.

La partecipazione in Agedil S.p.A., pari ad Euro 1.146 mila, nel corso dell'esercizio è stata svalutata per Euro 124 mila.

La partecipazione in Star S.r.l., pari ad Euro 52 mila, è stata svalutata di Euro 34 mila ed è stata incrementata di Euro 32 mila a seguito della copertura perdite della partecipata.

La partecipazione di Myrsine S.r.l., pari ad Euro 1.480 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Tali cessioni hanno quindi comportato la rilevazione di plusvalenze per l'ammontare complessivo di Euro 2.658 mila così suddiviso:

- Agedil S.p.A. Euro 531 mila
- Star S.r.l. Euro 54 mila
- Myrsine S.r.l. Euro 2.073 mila

Anche queste partecipazioni al 31 dicembre 2011 erano riclassificate tra le attività possedute per la vendita.

Royal Building S.r.l. – Gabetti Advisory S.r.l. (ora Investment Services S.p.A.)

La partecipazione in Royal Building S.r.l. ha subito un decremento pari ad Euro 709 mila dovuto all'acconto di liquidazione versato nel corso dell'esercizio pari ad Euro 418 mila e alla svalutazione rilevata al 31/12/2012 pari ad Euro 291 mila, per allineare il valore di carico della partecipazione al patrimonio netto della partecipata.

Nel corso dell'esercizio la Società ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale della Gabetti Advisory S.r.l., ora Investment Services S.p.A., pari ad Euro 110 mila.

In data 01 ottobre 2012 con atto notarile redatto dal notaio Marchetti, la Società ha ceduto la totalità della partecipazione di Gabetti Advisory S.r.l., ora Investment Services S.p.A., alle società Acosta S.r.l. e Marfin S.r.l. ciascuna per una quota pari al 50% del capitale sociale.

Nota n. 4: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Credito per imposte anticipate - IRES	1.597	1.604
Totale imposte anticipate	1.597	1.604

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Ires per complessivi Euro 22.541 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale credito per imposte anticipate risulta composto dalle seguenti voci: crediti sulla perdita fiscale dell'anno in corso per Euro 1.650 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2011 per Euro 1.971 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2010 per Euro 2.324 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2009 per Euro 2.510 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2008 per Euro 1.932 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2007 per Euro 3.938 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2006 per

Euro 816 mila, crediti sulla maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso Ires a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'Irap versata per Euro 79 mila, crediti sulla maggior perdita 2008/2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso Ires a seguito della deducibilità dell'Irap versata sul costo dei dipendenti per Euro 284 mila, crediti su interessi passivi in deducibili per complessivi Euro 3.385 mila (di cui Euro 198 mila relativi all'anno fiscale in corso), crediti per quota oneri aumento di capitale per Euro 240 mila, crediti per quota spese fusione La Gaiana Spa per Euro 244 mila, crediti per accantonamenti a rischi e oneri futuri per Euro 1.502 mila, crediti per fondo svalutazione crediti immobilizzati per Euro 1.653 mila e crediti derivanti da ammortamento marchi per Euro 13 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Irap sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per Euro 43 mila e sui marchi per Euro 2 mila, per complessivi Euro 45 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Nota n. 5: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Depositi cauzionali vari	13	13
Totale altre attività MLT	13	13

Nota n. 6: Attività/passività possedute per la vendita e Utili/perdite derivanti da attività possedute per la vendita

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
BU Investment	0	57.311
Tree Finance S.r.l.	0	9.285
Totale attività possedute per la vendita	0	66.596

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
BU Investment	0	24.287
Totale passività assoc.alle attiv. poss.per la vendita	0	24.287

Nel corso dell'esercizio, come meglio dettagliato nel paragrafo *Altre Informazioni*, le partecipazioni nelle società della "BU Investment" e del settore *Finance* sono state dismesse. Di conseguenza nell'esercizio si è proceduto alla chiusura delle attività e passività possedute per la vendita.

Utili e perdite derivanti dalle attività/passività possedute per la vendita

I risultati delle attività possedute per la vendita sono esposti nel presente bilancio nella voce Utili e perdite derivanti da attività/passività possedute per la vendita. Tale esposizione è coerentemente proposta anche per il comparativo 2011.

Al 31 dicembre 2012 il risultato delle attività possedute per la vendita è positivo e pari ad Euro 3.025 mila ed è integralmente ascrivibile ai risultati della "BU Investment".

Il valore comparativo 2011 ammonta ad Euro -259 mila anch'esso integralmente riferibile ai risultati della "BU Investment".

Di seguito si riporta il conto economico della *discontinued operation* "BU Investment".

RISULTATI DELLE ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE

BU Investment	2012	2011	Nota
Ricavi	3.343	308	A
Totale valore della produzione	3.343	308	
Costi per servizi	13	8	B
Totale costi della produzione	13	8	
Risultato operativo	3.330	299	
Risultato della gestione finanziaria	-305	-558	C
Risultato prima delle Imposte	3.025	-259	
Imposte sul reddito	0	0	
Risultato Netto delle attività/passività possedute per la vendita	3.025	-259	

A: Ricavi

La voce ricavi include unicamente il plusvalore derivante dalle cessioni delle partecipazioni avvenute nel corso dell'esercizio per Euro 3.343 mila, a differenza dell'esercizio precedente dove tale voce includeva le prestazioni corrisposte alle società appartenenti alla BU Investment per Euro 308 mila. Le plusvalenze realizzate sono così suddivise:

In migliaia di Euro

	Saldo 31/12/2012
Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.)	458
Star S.r.l. (ora incorporata in Cifin S.p.A.)	54
Agedil S.p.A. (ora incorporata in Cifin S.p.A.)	532
Myrsine S.r.l.	2.073
Tree Finance S.r.l.	226

B: Costi per servizi

Tale voce comprende unicamente i costi per utilizzo locali Cifin S.p.A., al 30/09/2012, per Euro 13 mila (Euro 8 mila al 31/12/2011).

C: Risultato della gestione finanziaria

La voce include gli interessi attivi sul finanziamento verso Star S.r.l. (ora incorporata in Cifin S.p.A.) per Euro 4 mila (Euro 39 mila al 31/12/2011), gli interessi attivi relativi all'attualizzazione del credito finanziario infruttifero verso Myrsine S.r.l. per Euro 41 mila (Euro 57 mila al 31/12/2011) e gli interessi passivi sul finanziamento verso Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.) per Euro 349 mila (Euro 654 mila al 31/12/2011) e Investment Services S.p.A. (già Gabetti Advisory S.r.l.) per Euro mille.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	744	333
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	364	138
Patrigest S.p.A.	149	0
Abaco Servizi S.r.l.	1.062	466
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	8.790	233
Patrigest S.p.A.	660	743
Abaco Servizi S.r.l.	625	1.165
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Abaco Team Facility Management S.r.l.	185	116
Abaco Team Sistemi S.r.l.	2	0
Tree Real Estate S.r.l.	173	377
Grimaldi Franchising S.p.A.	640	455
Professionecasa S.p.A.	725	368
Gabetti Franchising S.r.l.	1.762	1.234
Altri crediti :		
Abaco Team Sistemi S.r.l.	919	890
Gabetti Franchising S.r.l.	1.431	1.049
Tree Real Estate S.r.l.	436	0
Grimaldi Franchising S.p.A.	8	0
Professionecasa S.p.A.	34	0
Totale crediti verso imprese controllate	18.709	7.567

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuati nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

L'incremento della voce "crediti verso imprese controllate" al 31.12.2012 rispetto al 31.12.2011 è principalmente dovuto all'aumento dei crediti verso Gabetti Agency S.p.A. a seguito

dell'accordo con il gruppo UBH, definito l'8 febbraio 2012, che prevede la cessione intercompany delle posizioni aperte verso le società del gruppo UBH, con l'iscrizione di un credito nei confronti della controllata pari ad Euro 18.328 mila. Lo stesso al 31.12.2012 è stato parzialmente ridotto per Euro 4.100 mila quale rinuncia per versamento in conto copertura perdite, per Euro 5.200 mila quale parziale decremento del finanziamento in essere verso la controllata e per Euro 350 mila quale parziale rientro del credito.

Crediti tributari

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
- Crediti IRES	209	256
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	9	6
- Crediti IRAP	97	100
- Altri crediti	16	16
Totale crediti tributari	331	378

I crediti IRES e IRAP si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Altri ratei attivi	3	0
Altri risconti attivi	157	101
Altri crediti vari	117	197
Acconti a fornitori	11	36
Crediti verso dipendenti	2	6
Altri crediti verso clienti	97	703
Totale altri crediti BT	387	1.043

La voce "altri ratei attivi" è unicamente relativa al rateo per interessi attivi maturati dalla data di sottoscrizione del certificato di deposito presso la Cassa di Risparmio Di La Spezia al 31.12.2012 pari ad Euro 3 mila.

Nella voce "altri risconti attivi" sono compresi principalmente Euro 134 mila per consulenze varie, Euro 8 mila per assicurazioni, Euro 7 mila per informazioni commerciali, Euro 5 mila per abbonamenti a libri, giornali e riviste ed Euro 3 mila per prestazioni varie.

Gli “altri crediti vari” comprendono l’importo di Euro 77 mila relativo al piano di riparto per la chiusura della liquidazione della società Hellas S.r.l. del 31 gennaio 2009.

Tale voce è diminuita di Euro 80 mila a seguito della chiusura dei crediti verso il gruppo Tree Finance S.r.l..

Il decremento netto della voce “altri crediti verso clienti” è dovuto principalmente alla definizione degli accordi con il gruppo UBH con la relativa chiusura di crediti per un totale di Euro 676 mila, all’iscrizione di crediti per fatture da emettere verso Investment Services S.p.A. (già Gabetti Advisory S.r.l.), quale riaddebito di consulenze, per Euro 72 mila e alla rilevazione di un fondo svalutazione crediti pari ad Euro 25 mila, in relazione a crediti ritenuti inesigibili.

Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Gabetti Agency S.p.A.	12.259	0
Tree Finance S.r.l.	0	3.877
Abaco Servizi S.r.l.	2.411	2.579
Abaco Team Facility S.r.l.	159	103
Tree Real Estate S.r.l.	4.872	4.678
Totale altri crediti finanziari BT	19.701	11.237

I crediti finanziari verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Servizi S.r.l., Tree Real Estate S.r.l. ed Abaco Team Facility S.r.l. sono regolati a tassi di mercato.

Si segnala che, ai sensi dell’accordo vincolante del 13 ottobre 2011, perfezionatosi il 8 febbraio 2012, i crediti verso Tree Finance S.r.l. per Euro 3.877 mila sono stati oggetto di cessione a Gabetti Agency S.p.A. per un valore pari al valore nominale.

I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread.

Si precisa che il credito finanziario verso Gabetti Agency S.p.A. si è generato nel corso dell’esercizio e si è incrementato prevalentemente a seguito dell’accollo, da parte della Società, dell’ammontare del debito finanziario verso gli istituti di credito presente al 30.09.2012 di Gabetti Agency sulla base del vecchio Accordo di Risanamento (per l’importo di Euro 6.996 mila).

Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2012 sono pari ad euro 5.093 mila in aumento rispetto ad euro 230 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

L’incremento della liquidità è riveniente dall’aumento di capitale per complessivi euro 26 milioni, sottoscritto dai Soci nell’esercizio 2012, al netto del finanziamento erogato ad Investment Services S.p.A. per euro 6 milioni, del pagamento tramite la controllata Gabetti

Property Solutions Agency S.p.A. di euro 2,5 milioni per l'acquisizione del 48% di Tree Real Estate S.r.l. e di euro 2 milioni per l'acquisizione dei marchi Professionecasa e Grimaldi Franchising e relativi domini e dall'assorbimento operativo derivante dal risultato negativo del periodo.

Posizione finanziaria netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2012	31.12.2011
Cassa	2	1
Depositi bancari e postali	5.091	229
Liquidità	5.093	230
Debiti verso banche	-1.604	0
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.092	-14.190
Indebitamento finanziario corrente	-5.696	-14.190
Posizione finanziaria netta corrente	-603	-13.960
Debiti verso banche	-44.564	-66.307
Indebitamento finanziario non corrente	-44.564	-66.307
Posizione finanziaria netta	-45.167	-80.267
Posizione finanziaria netta discontinued operations	0	-23.587

I debiti verso banche sono stati riclassificati secondo quanto previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di Credito e tenuto conto della cessione avvenuta in data 1 ottobre 2012 delle attività e passività della BU Investment e del relativo accollo di euro 33,1 milioni di debito chirografario, quale quota parte del prezzo di cessione. A riguardo dei debiti verso banche, si segnala che sono ricompresi euro 12,0 milioni relativi alla linea di business NPL che saranno rimborsati unicamente con i proventi netti derivanti dall'attività di gestione e recupero degli stessi. In caso di perdite gli Istituti di Credito si sono impegnati a convertire in azioni ordinarie della società crediti per analogo ammontare.

Al 31 dicembre 2012 la posizione finanziaria netta della società evidenzia un saldo negativo di euro 45.167 mila (di cui euro 44.564 mila di debiti a medio/lungo termine), con una sensibile riduzione per euro 35.100 mila rispetto ad euro 80.267 mila di fine esercizio precedente, principalmente a seguito dell'accollo di parte del debito chirografario alla BU Investment, quale quota parte del saldo prezzo relativo alla cessione delle partecipazioni alla stessa afferenti,

avvenuta in data 1 ottobre 2012 e del maggior valore della cassa e delle disponibilità liquide, come sopra evidenziato.

A seguito dell'avvenuta cessione della BU Investment, al 31 dicembre 2012 risulta azzerata la posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per euro 23.587 mila al 31 dicembre 2011.

Al 31 dicembre 2012 le linee di credito concesse dal sistema bancario per le attività in funzionamento, post accolti del debito sopra evidenziati, ammontano ad euro 45,3 milioni.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo “*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio – Accordo di Ristrutturazione dei Debiti*” per maggiori informazioni circa le modifiche previste relativamente alle condizioni finanziarie applicate alle linee di credito, concesse dal sistema bancario a Gabetti Property Solutions S.p.A. ed al Gruppo Gabetti.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

Nota n. 10: Capitale sociale

Alla data del 31 dicembre 2012, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.038.301,11 ed è suddiviso in numero 789.662.450 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 785.264.327 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

Nell'esercizio 2012, l'aumento di capitale sociale riservato di complessivi 26 milioni di Euro è stato interamente sottoscritto e liberato da Marfin S.r.l. per 22 milioni di Euro e da Acosta S.r.l. per 4 milioni di Euro (anche attraverso l'utilizzo di versamenti in conto futuro determinato aumento di capitale sociale già effettuati dell'importo di Euro 3,5 milioni ciascuno).

L'aumento del capitale sociale deliberato il 31 luglio 2012, mediante emissione di n. 507.812.500 di azioni è stato imputato per Euro 5.078 mila a Capitale Sociale (Euro 0,01 per cadauna azione).

In conseguenza dell'esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato, Marfin S.r.l. detiene la maggioranza delle azioni con diritto di voto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ed è azionista di controllo della Società.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data odierna, i soggetti titolari di una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto risultano:

- Steno Marcegaglia: indirettamente tramite Marfin S.r.l. e Marcegaglia S.p.A. 59,33%
- Giancarlo Giordano: indirettamente tramite Acosta S.r.l. 16,45%
- Elio Gabetti 2,21%
- Unicredit S.p.A. 2,03%

Nota n. 11: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

Si segnala che a seguito della delibera del 31 luglio 2012 relativa all'aumento del Capitale Sociale si è generata la riserva di sovrapprezzo delle azioni pari ad Euro 20.922 mila. L'aumento di Capitale Sociale è avvenuto mediante l'emissione di n. 507.812.500 nuove azioni ordinarie imputata per Euro 0,0412 a titolo di sovrapprezzo.

Si precisa che, nel corso dell'esercizio, tale riserva è stata decrementata di Euro 635 mila a seguito di costi per consulenza legati all'aumento del Capitale Sociale.

Si fornisce, di seguito, un prospetto contenente la classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:

SITUAZIONE AL 31/12/2012

Riepilogo delle utilizzazioni
effettuate negli ultimi 3
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	19.038			60.147	
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni	20.287	A-B-C	20.287	19.281	1.357
Versamento c/aumento capitale	-	A			
- Riserve di utili	- 12.887	B	- 12.887		
Riserva legale	-				
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve					
Perdite a nuovo	- 12.887		- 12.887		
Perdita d'esercizio al 31.12.12	- 52.581		- 52.581		
Situazione al 31/12/2012					
Totale	- 26.143		- 45.181	79.428	1.357
Quota non distribuibile			-		
Residuo quota distribuibile			- 45.181		

Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

*: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

** : la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce per Euro 44.564 mila (Euro 66.307 mila al 31 dicembre 2011) si riferisce ai finanziamenti accesi presso il sistema bancario rappresentati da debiti chirografari e da debiti per interessi postergati maturati sino al 30 settembre 2011.

Come da Progetto di cessione della "BU Investment" quota parte del prezzo di cessione è stato regolato attraverso accollo della parte acquirente di una porzione dei debiti verso banche pari ad Euro 33.073. Pertanto si evidenzia che una parte dei debiti verso banche riflessi all'interno dell'indebitamento finanziario non corrente dell'esercizio precedente si è estinto nel corso del 2012.

Inoltre si precisa che nel corso dell'esercizio 2012, sulla base del vecchio Accordo di Risanamento, la Società si è accollata il parziale debito di Gabetti Agency-divisione NPL e il totale debito di Gabetti Mutuicasa-divisione NPL per un totale di Euro 11.921 mila.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo *Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio – Accordo di Ristrutturazione dei Debiti* della Relazione sulla Gestione per maggiori informazioni di dettaglio circa le modifiche intervenute relativamente alle condizioni finanziarie applicate alle linee di credito, utilizzate e non, concesse dal sistema bancario al Gruppo Gabetti.

Nota n. 13: Passività per imposte differite

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Fondo imposte differite - IRES	67	76
Fondo imposte differite - IRAP	12	12
Totale imposte differite	79	88

Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2011	393
- Quota maturata nell'esercizio	158
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-53
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-86
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-3
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-3
- utili/perdite attuariali	48
Saldo al 31.12.2012	454

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2012 sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche

- per le probabilità di morte quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48;
- per le probabilità di inabilità quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2012;
- per l'epoca di pensionamento per il generico attivo si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria;
- per le probabilità di uscita dall'attività lavorativa per cause diverse dalla morte, sono state considerate delle frequenze annue pari al 12,50% per tutte le società del Gruppo;
- per la probabilità di anticipazione si è supposto un valore anno per anno pari al 2,1%.

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	2,05%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA con duration 7-10 anni nel mese di dicembre 2012.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 15: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di Euro 3.635 mila (Euro 2.788 mila al 31.12.2011) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Servizi S.r.l.	2	3
Gabetti Agency S.p.A.	471	0
Altri debiti :		
Abaco Servizi S.r.l.	1.180	3
Gabetti Agency S.p.A.	1.611	1.926
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	132	132
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team Sistemi S.r.l.	231	399
Gabetti Franchising S.r.l.	29	29
Altri debiti :		
Abaco Team Facility Management S.r.l.	276	193
Totale debiti verso controllate	3.932	2.684

Il debito verso le società controllate è comprensivo per Euro 1.889 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (Euro 2.184 mila al 31.12.2011).

L'aumento complessivo pari ad Euro 1.248 mila è principalmente dovuto alla cessione di un credito vantato da Abaco Servizi S.r.l. nei confronti di Cifin S.p.A., che a seguito dell'accordo del 1 ottobre 2012 relativo alla cessione della BU Investment, è stato ceduto dalla controllata alla capogruppo, con relativa iscrizione di un debito intercompany.

Debiti tributari

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	378	248
Ritenute fiscali per IRPEF	118	109
Totale debiti tributari	496	357

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	14	13
Debiti verso INPS	231	293
Debiti verso Enti Dirigenti	19	16
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	264	322

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2012.

Altri debiti

	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Debiti verso dipendenti	374	561
Debiti diversi	279	441
Altri risconti passivi	14	27
Totale altri debiti	667	1.029

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, premi e ferie e r.o.l. da liquidare.

Il decremento dei debiti diversi è principalmente dovuto all'estinzione del debito per tassazione consolidata IRES Tree Finance S.r.l., pari ad Euro 221 mila, a seguito della definizione degli accordi con il gruppo UBH.

Nota n. 16: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2012 ammonta ad Euro 5.696 mila (Euro 14.190 mila al 31 dicembre 2011) e si riferisce ai debiti verso gli istituti di credito per Euro 1.604 mila, al finanziamento ricevuto da Gabetti Agency S.p.A. per Euro 67 mila, per Euro 3.955 mila dalla Gabetti Mutuicasa S.p.A. e per Euro 70 mila dalla Patrigest S.p.A..

Nota n. 17: Fondi rischi ed oneri

L'importo di Euro 18.533 mila (Euro 562 mila al 31 dicembre 2011) del fondo rischi ed oneri comprende per Euro 868 mila l'accantonamento effettuato per passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della Società, per Euro 94 mila l'accantonamento effettuato per cause passive, per Euro 4.500 mila l'accantonamento relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. presterà a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 (approvato in data odierna) e che in base ai piani di tale BU sarà esussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili, per Euro 2.008 mila la svalutazione della partecipazione di Abaco Servizi S.r.l. e per Euro 11.063 mila la svalutazione della partecipazione di Gabetti Agency S.p.A..

Si precisa che nell'esercizio precedente il fondo svalutazione della partecipazione di Gabetti Agency S.p.A. era ricompreso nella voce "Partecipazioni" per Euro 1.161 mila.

ALTRE INFORMAZIONI

Fidejussioni

Al 31 dicembre 2012 risultano in essere le seguenti fidejussioni :

fidejussione rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore di Intesa San Paolo S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Cifin S.p.A. (ex Brunilde S.p.A.), ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. (BU Investment), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni, utilizzato in linea capitale per euro 649 mila alla data di riferimento.

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. (ora incorporata in Cifin S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A.

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Cifin S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Cifin S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2012, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 98 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

Passività potenziali

La Società ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie di Irpeg e Ilor per annualità remote per le quali i rischi fiscali non sono quantificabili o il contraddittorio è in corso di trattazione. Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS per incorporata LA GAIANA SPA OLD. Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Edilizia Mobiliare udienza 29.4.2011 sospesa e non ancora riconvocata, per IRPEG ILOR 1977, maggiori imposte circa 15.000 euro, oltre ad eventuali altrettante sanzioni.
- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974 (maggior IRPEG circa 25.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre ad eventuali altrettante sanzioni): decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado.
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG di circa 4.637, oltre a eventuali sanzioni.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA/GABETTI AGENCY SPA/TREE REAL ESTATE SRL/PROFESSIONECASA SPA/GABETTI FRANCHISING AGENCY SRL

In data 12 marzo 2012 è stato notificato presso la sede della Società, su richiesta della società JEC S.r.l. (riconducibile ad esponenti della famiglia Grimaldi, società fallita su provvedimento del Tribunale di Milano del 11 aprile 2013, iscritto in data 12 aprile 2013), un atto di citazione a comparire innanzi al Tribunale di Milano all'udienza del 28 giugno 2012 (successivamente rinviata al 3 ottobre 2012).

Il giudizio ordinario risulta incardinato innanzi al Tribunale di Milano, Sezione I, R.G. n. 17719/12, G.U. Dott. Perrotti.

Parte attrice ha citato, oltre alla Società, le società Tree Real Estate S.r.l., Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., Professionecasa S.p.A., Gabetti Franchising Agency S.r.l., UBH S.p.A. ed alcuni amministratori delle medesime, domandando al Tribunale di accertare e dichiarare presunte illiceità e irregolarità (asserita diffusione di informazioni riservate e concorrenza sleale) ascrivibili a vario titolo alle parti convenute, tali da far richiedere a parte attrice la condanna delle convenute, in solido, al risarcimento dei danni quantificati in euro 5,1 milioni o nella diversa somma che il giudicante riterrà di giustizia.

Le convenute si sono regolarmente costituite in giudizio contestando tutti gli addebiti e richiedendo la condanna della controparte per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

Il processo è, allo stato, interrotto a seguito del fallimento di UBH S.p.A. intervenuto in data 8 febbraio 2013.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA/GABETTI AGENCY SPA/TREE REAL ESTATE SRL

In data 16 aprile 2012 è stato notificato presso la sede della Società, su richiesta di Jacopo Maria Grimaldi, Cesare Maria Grimaldi ed Eva Maria Grimaldi, un atto di citazione a comparire innanzi al Tribunale di Milano all'udienza del 4 ottobre 2012.

Parte attrice ha citato, oltre alla Società, le società Gabetti Property Solutions S.p.A., Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. e UBH S.p.A., domandando al Tribunale di accertare e dichiarare presunte illiceità e irregolarità in relazione al marchio "Grimaldi Franchising" ascrivibili a vario titolo alle parti convenute, tali da far richiedere a parte attrice, tra l'altro, la condanna delle convenute, ciascuna per quanto di competenza o in solido (a seconda delle singole domande svolte), al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

Le parti convenute si sono regolarmente costituite in giudizio contestando tutti gli addebiti.

Il processo è, allo stato, interrotto a seguito del fallimento di UBH S.p.A. intervenuto in data 8 febbraio 2013.

CONTO ECONOMICO

Nota n. 18: Ricavi

La voce ricavi pari ad Euro 2.839 mila (Euro 2.961 mila al 31 dicembre 2011) è composta da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella relazione sulla gestione.

Nota n. 19: Altri proventi

	Anno 2012	Anno 2011
Sopravvenienze attive	160	64
Proventi vari	20	20
Totale altri proventi	180	84

Nelle sopravvenienze attive sono ricompresi i premi ed i relativi contributi verso i dipendenti maggiormente stanziati nello scorso esercizio per Euro 61 mila, il riaddebito di costi per consulenze già rilevate nell'esercizio precedente per Euro 54 mila verso Investment Services S.p.A. (già Gabetti Advisory S.r.l.), la regolazione dei premi assicurativi riferita all'anno 2011 per Euro 10 mila e l'allineamento all'ammontare del debito per interessi al 31.12.2011 che risulta agli istituti di credito.

Nota n. 20: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2012, il costo del personale ammonta ad Euro 2.949 mila. Il decremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad Euro 539 mila. La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :

	31.12.2011	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2012	Media giornaliera 2012	Media giornaliera 2011
Dirigenti	4	0	0	0	4	4	5
Quadri	7	0	0	-2	5	7	7
Impiegati	30	1	1	-2	30	31	33
Totale	41	1	1	-4	39	42	45

Si precisa che la media giornaliera non tiene conto del personale distaccato.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2012	Anno 2011
Salari e stipendi	2.114	2.502
Oneri sociali	676	816
Accantonamento TFR	158	169
Altri costi per il personale	1	1
Totale costi per il personale	2.949	3.488

Nota n. 21: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2012	Anno 2011
Mobili e arredi	2	2
Attrezzature d'ufficio	9	9
Macchine contabili ed elettroniche	11	9
Ammortamento immobilizz. materiali	22	20
Software	346	401
Marchi e licenze	17	17
Ammortamento immobilizz. immateriali	363	418
Totale ammortamenti	385	438

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne 8.12".

Nota n. 22: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2012	Anno 2011
Canoni di manutenzione	86	13
Spese per energia, telefoniche, pulizia	29	20
Pubblicità e promozione	42	66
Consulenze diverse	2.058	2.189
Servizi società di revisione	69	113
Servizi per il personale	59	67
Costi di formazione e ricerca personale	22	34
Emolumenti amministratori	539	595
Emolumenti sindaci	83	72
Servizi da imprese controllate	965	1.020
Servizi finanziari	27	56
Assicurazioni	106	62
Libri e giornali	22	24
Servizi di lavoro interinale	0	3
Altri costi	51	32
Totale costi per servizi	4.158	4.366

Il decremento netto della voce pari ad Euro 208 mila è prevalentemente imputabile a minori spese per consulenza relative alle operazioni straordinarie per Euro 131 mila, a maggiori costi per canoni di manutenzione per Euro 73 mila, a minori costi per servizi da imprese controllate per Euro 55 mila, a minori costi per emolumenti agli amministratori per Euro 56 mila e a minori costi per servizi finanziari per Euro 29 mila. Si precisa che al 31.12.2012 il “costo utilizzo locali Cifin S.p.A.”, per la quota contabilizzata fino al 30.09.2012, pari ad Euro 13 mila è stato riclassificato fra le perdite relative alle passività associate alle attività possedute per la vendita, come per l’importo dell’anno precedente pari ad Euro 8 mila.

Nota n. 23: Altri costi operativi

	Anno 2012	Anno 2011
Godimento beni di terzi	284	320
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	44	0
Accantonamenti per rischi	4.939	50
Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante	25	0
Altri costi:		
Spese societarie	142	84
Imposte e tasse	373	198
Quote associative	20	33
Spese di rappresentanza	3	33
Altri oneri di gestione	218	116
Totale altri costi	756	464
Totale altri costi operativi	6.048	834

Il costo per godimento beni di terzi si è decrementato di Euro 36 mila per minori costi di noleggio autovetture.

Le altre svalutazioni delle immobilizzazioni pari ad Euro 44 mila si riferiscono alla svalutazione totale di un software.

L'accantonamento per rischi di Euro 4.939 mila è relativo per Euro 400 mila allo stanziamento per passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della Società, per Euro 39 mila a copertura del rischio connesso ad emolumenti erroneamente pagati e mai restituiti e per Euro 4.500 mila relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. presterà a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 (approvato in data odierna) e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

L'accantonamento per svalutazioni di crediti ricompresi nell'attivo circolante di Euro 25 mila si riferisce a crediti ritenuti inesigibili.

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per Euro 369 mila.

Gli altri oneri di gestione comprendono sopravvenienze passive per Euro 152 mila.

Nota n. 24: Proventi finanziari

	Anno 2012	Anno 2011
<i>Dividendi:</i>		
Patrigest S.p.A.	636	310
Dividendi	636	310
Altri proventi finanziari	318	440
Totale proventi finanziari	954	750

Gli altri proventi finanziari comprendono per Euro 212 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Servizi S.r.l., Abaco Team Facility S.r.l., Tree Real Estate S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A., per Euro 8 mila gli importi maturati nei confronti delle società del Gruppo Tree Real Estate a titolo di interessi contrattualizzati sulle posizioni creditorie a lungo termine vantate dalla Società, per Euro 81 mila gli interessi attivi di conto corrente e per Euro 11 mila gli interessi attivi maturati sul finanziamento in essere al 31.12.2012 nei confronti della società Investment Services S.p.A..

Gli importi relativi agli interessi attivi sul finanziamento effettuato nei confronti di Star S.r.l. per Euro 4 mila e gli interessi attivi dovuti all'attualizzazione del credito verso la società Myrsine S.r.l. per Euro 41 mila, contabilizzati fino al 30.09.2012, sono stati riclassificati fra gli utili relativi alle attività possedute per la vendita, come per gli importi relativi all'anno precedente per un totale pari ad Euro 96 mila.

Nota n. 25: Oneri finanziari

La voce pari ad Euro 1.158 mila (Euro 3.271 mila al 31 dicembre 2011) è composta prevalentemente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per Euro 959 mila, da interessi passivi su finanziamenti verso le società del gruppo Gabetti Agency S.p.A. per Euro 54 mila e Gabetti Mutuicasa S.p.A per Euro 144 mila.

Si segnala che gli importi relativi agli interessi passivi sui finanziamenti verso le società della BU Investment per un totale di Euro 351 mila, rilevati fino al 30.09.2012, sono stati riclassificati fra le perdite relative alle passività associate alle attività possedute per la vendita. Anche gli importi dell'anno precedente sono riclassificati per un totale pari ad Euro 654 mila.

Nota n. 26: Rettifiche di valore su attività finanziarie

Tale voce è composta unicamente dalla totale svalutazione del credito per finanziamento nei confronti di Investment Services S.r.l. (già Gabetti Advisory S.r.l.) per Euro 6.011 mila.

Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalle svalutazioni sulle seguenti partecipazioni:

- Gabetti Agency S.p.A. per Euro 23.161 mila (Euro 3.599 mila al 31.12.2011);
- Abaco Servizi S.r.l. per Euro 14.032 mila (Euro 11.503 mila al 31.12.2011);
- Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.) per Euro 54 mila (Euro 552 mila al 31.12.2011), relativi alla svalutazione dell'avviamento su Investment & Development S.p.A. (già La Gaiana S.p.A.) a seguito della cessione degli immobili sottostanti fino al 30.09.2012 e per Euro 1.160 mila (Euro 3.164 mila al 31.12.2011), da svalutazioni per perdite accumulate;
- Agedil S.p.A. (ora fusa in Cifin S.p.A.) per Euro 124 mila (Euro 354 mila al 31.12.2011);
- Star S.r.l. (ora fusa in Cifin S.p.A.) per Euro 34 mila (Euro 34 mila al 31.12.2011);
- Gabetti Advisory S.r.l. (ora Investment Services S.p.A.) per Euro 4 mila;
- Royal Building S.r.l. in liquidazione per Euro 291 mila.

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alle note n. 2 e 3.

Nota n. 28: Imposte sul reddito

	Anno 2012	Anno 2011
Imposte differite	1	0
Imposte anticipate	-13	-16
Totale imposte sul reddito	-12	-16

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte é evidenziato nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Nota n. 29 : Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI**CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI**

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dallo IAS 39.

2011

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso società controllate	0	0	7.577	0	0	7.577	6-7
Acconti a fornitori	0	0	36	0	0	36	7
Attività finanziarie correnti							
Verso società controllate	0	0	16.548	0	0	16.548	6-8
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	229	0	0	229	9
Denaro e valori in cassa	0	0	1	0	0	1	9
Totale attività	0	0	24.391	0	0	24.391	

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio		
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti e passività finanziarie							
Debiti verso banche		0	0	66.307	66.307	12	
Altre passività finanziarie		0	0	0	0		
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche							
Debiti verso banche		0	0	0	0		
Debiti verso fornitori							
Verso fornitori		0	0	2.788	2.788	16	
Verso società controllate		0	0	3.383	3.383	6-16	
Altre passività finanziarie							
Finanziamenti		0	0	37.777	37.777	6-17	
Totale passività		0	0	110.255	110.255		

2012

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso società controllate	0	0	18.709	0	0	18.709	7
Acconti a fornitori	0	0	11	0	0	11	7
Attività finanziarie correnti							
Verso società controllate	0	0	19.701	0	0	19.701	8
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	5.091	0	0	5.091	9
Denaro e valori in cassa	0	0	2	0	0	2	9
Totale attività	0	0	43.514	0	0	43.514	

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche		0	44.564	44.564	12
Altre passività finanziarie		0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Debiti verso banche		0	1.604	1.604	16
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori		0	3.635	3.635	15
Verso società controllate		0	3.932	3.932	15
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti		0	4.092	4.092	16
Totale passività		0	57.827	57.827	

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

Per crediti commerciali	Saldo all'1/1/2012	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2012
Fondo svalutazione crediti	0	0	25	25
Totale fondi	0	0	25	25

Fair value di attività e passività finanziarie

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

(valori in migliaia di euro)

2011	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Attività finanziarie società controllate	16.548					16.548	6-8
Crediti commerciali	7.613					7.613	6-7
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	230					230	9
Debiti verso banche	(66.307)					(66.307)	12
Debiti verso fornitori e società controllate	(6.171)					(6.171)	6-16
Altre passività finanziarie	(37.777)				(37.777)	(37.777)	6-17
	(85.864)				(37.777)	(85.864)	

(valori in migliaia di euro)

2012	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Attività finanziarie società controllate	19.701					19.701	8
Crediti commerciali	18.720					18.720	7
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	5.093					5.093	9
Debiti verso banche	(46.168)					(46.168)	12-16
Debiti verso fornitori e società controllate	(7.567)					(7.567)	15
Altre passività finanziarie	(4.092)				(4.092)	(4.092)	16
	(14.313)				(4.092)	(14.313)	

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il *credit spread*.

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio:

2011 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Passività al costo ammortizzato	(41)	-	-	-	(41)
Effetto attualizzazione TFR	(18)	-	-	-	(18)
Totale					(59)

2012 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Passività al costo ammortizzato	41	-	-	-	41
Effetto attualizzazione TFR	(16)	-	-	-	(16)
Totale					25

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di prezzo

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta a tale rischio in ragione della propria posizione debitoria nei confronti degli Istituti di credito, come più specificatamente illustrato nell'ambito dell'analisi del rischio di liquidità.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente all'analisi di sensitivity effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2011	227	(227)	0	0	227	(227)
2012	120	(120)	0	0	120	(120)

Si precisa che la "sensitivity" è stata calcolata sul debito bancario non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (debito chirografario NPL Cat. A pari ad Euro 11.920 mila in linea capitale).

Rischio di liquidità

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l’Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, si informa che il Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012 non dispone di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla data di approvazione del bilancio, se non si tengono in considerazione gli effetti della manovra finanziaria oggetto dell’Accordo di Risanamento in via di finalizzazione.

Le disponibilità liquide esistenti al 31 dicembre 2012 ammontano ad euro 5.093 mila a fronte di debiti bancari per interessi scaduti pari ad euro 1.010 mila (in scadenza alla medesima data) ai sensi dell’Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di credito in data 27 luglio 2012 (come modificato in data 13 settembre 2012), debiti verso banche scaduti a valere sul debito di categoria A relativi agli incassi dei crediti Npl del 2012 per euro 94 mila debiti commerciali scaduti per euro 1,0 milione e, infine, tenendo anche conto dell’assorbimento operativo previsto per i prossimi 12 mesi a fronte del processo straordinario di riorganizzazione in corso.

In data 27 novembre 2012, il nuovo Management appena nominato, -preso atto dei notevoli scostamenti rilevati nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 rispetto alle previsioni di Piano e preso atto dell’ulteriore peggioramento del mercato immobiliare e dei servizi collegati e delle prospettive, oltre che della situazione di tensione finanziaria di cui sopra, e delle difficoltà patrimoniali rilevati nelle pagine precedenti, - ha elaborato un nuovo Piano Industriale 2013 – 2016 ed avviato le negoziazioni con le Banche per la definizione di un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell’articolo 182 bis L.F. (in corso di finalizzazione e rispetto al quale la Società ha ricevuto conferma di un orientamento favorevole) volti a ridefinire le strategie di rilancio complessive del Gruppo e ristabilire l’equilibrio patrimoniale e finanziario prevedendo fra l’altro:

- un aumento di capitale garantito per un ammontare complessivo di euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di euro 20 milioni.
- l’emissione di un prestito obbligazionario “convertendo” sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi (*trigger event*);
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra sarà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di euro 3 milioni;
- il mantenimento dei tassi di interesse previsti nell’Accordo di Risanamento;
- il mantenimento del meccanismo di rimborso dei debiti di categoria A previsti nel medesimo accordo, trasladando al 31 dicembre 2020 la scadenza *bullet*;
- riduzione della garanzia prestata alle banche in relazione al mancato rimborso dei debiti da parte della “*BU Investment*” da 8 a 4,5 milioni di euro.

Come precedentemente riportato nel paragrafo “*Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio*” in data odierna il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano industriale 2013 - 2016, assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli Accordi con le Banche. L’Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo.

Gli Amministratori, ritengono che la formalizzazione e la sottoscrizione degli articolati contrattuali sottostanti l’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti possa essere finalizzata in tempi brevi avendo ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell’esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l’orientamento positivo sullo stesso, rimanendo impregiudicata l’approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

All’esito di quanto sopra riportato, si informa che la capacità dell’Emittente di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi dipende dalla finalizzazione dell’Accordo di Ristrutturazione con gli Istituti finanziatori, dall’omologa del Tribunale del medesimo accordo e dalla conclusione degli aumenti di capitale di cui sopra, le cui risorse finanziarie saranno destinate a coprire il fabbisogno finanziario complessivo del Gruppo ed a fornire risorse finanziarie adeguate per la crescita e lo sviluppo del business e i cui effetti patrimoniali contribuiranno alla maggiore stabilità del Gruppo.

A tale riguardo, si segnala che il Piano Industriale 2013 - 2016 fonda, *inter alia*, le ipotesi per la sua realizzazione sulla raccolta di risorse finanziarie tali da contribuire in misura significativa al riequilibrio della situazione patrimoniale oltre che sul raggiungimento di accordi con le banche finanziatrici tali da consentire un miglioramento dell’indebitamento a breve termine e concedendo la possibilità di rimodulare parte di detto debito nel medio lungo termine.

Tali iniziative sono essenziali per contribuire alla prosecuzione dell’attività dell’Emittente e del Gruppo nel presupposto della continuità aziendale.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto “Worst case scenario”, le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2011

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	66.307	0	0	8.472	68.650	77.122	12
Finanziamenti	37.777	0	37.777	0	0	37.777	6-17
Totale	104.084	0	37.777	8.472	68.650	114.899	

2012

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	46.168	0	1.604	10.962	33.602	46.168	12
Finanziamenti	4.092	0	4.092	0	0	4.092	6-17
Totale	50.260	0	5.696	10.962	33.602	50.260	

Rischio di credito

I crediti iscritti a bilancio sono essenzialmente verso società controllate. L'ammontare dei crediti corrisponde al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.

2011

SITUAZIONE CREDITI

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Verso società controllate	7.577	0	0	0	0
Totale	7.577	0	0	0	0
Crediti finanziari					
Verso società controllate	16.548				
Depositi bancari	229				
Denaro e valori in cassa	1				
Totale	16.778				

2012

SITUAZIONE CREDITI

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Verso società controllate	18.709	0	0	0	0
Totale	18.709	0	0	0	0
Crediti finanziari					
Verso società controllate	19.701				
Depositi bancari	5.091				
Denaro e valori in cassa	2				
Totale	24.794				

Milano, 14 maggio 2013

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Fabrizio Prete)

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2012 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

ALLEGATO N. 1

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2012
Avviamento	30.552		(931)	(25.240)	4.381 *
Marchi e licenze	169		(92)		77
Dritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.457		(1.952)	(11)	494
Immobilizzazione in corso e acconti	0				0
Totale	33.178	0	(2.975)	(25.251)	4.952

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Avviamento			(30.552)	985	(54)	25.240
Marchi e licenze					(17)	
Dritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno			(53)	7	(346)	
Immobilizzazione in corso e acconti						
Totale	0	0	(30.605)	992	(417)	25.240

(A) Di cui:

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2012
Avviamento	0		0	0	0
Marchi e licenze	169		(109)		60
Dritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.404		(2.291)	(11)	102
Altre	0				0
Totale	2.573	0	(2.400)	(11)	162

* Si precisa che al 31.12.2011 l'importo dell'avviamento La Gaiana S.p.A. (ora Investment & Development S.p.A.) è stato riclassificato fra le attività non correnti destinate alla dismissione.

ALLEGATO N. 2

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.12
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	331		(300)		31
Macchine contabili ed elettroniche	682		(642)		40
Altri beni materiali	12		(4)		8
Totale	1.025	0	(946)	0	79

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio				(11)		
Macchine contabili ed elettroniche	8		0	(10)		
Altri beni materiali			0			
Totale	8	0	0	(21)	0	0

(A) Di cui:

Costo originario

Ammortamenti ordinari

Totale

0

0

0

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2012
Mobili e attrezzature d'ufficio	331		(311)		20
Macchine contabili ed elettroniche	690		(652)		38
Altri beni materiali	12		(4)		8
Totale	1.033	0	(967)	0	66

ALLEGATO N. 3

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE
(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2012		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	(11.063)	(11.063)	(18.264)	(18.264)	100%	(11.063)	(11.063)	0	0
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	10.400	11.359	5.842	658	338	51,429%	4.479	5.842	1.363	1.363
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	2.722	2.722	742	742	100%	1.535	2.722	1.188	1.188
Abaco Servizi S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	(2.008)	(2.008)	(3.884)	(3.884)	100%	(2.008)	(2.008)	0	0
Totali		16.700	1.011	(4.506)				(7.058)	(4.506)	2.550	2.550
Collegate											
Royal Building S.r.l. in liquidazione	Via Quaranta 40 Milano	10	208	107	8	4	51%	107	107	0	0
Totali		10	208	107				107	107	0	0

Allegato N. 4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2011			UTILIZZI 2012		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
Imposte (anticipate):						
Quote associative	0	27,50% 4,82%	0 0	0	27,50% 4,82%	0 0
Compensi società di revisione	(66.254)	27,50%	(18.220)	66.254	27,50%	18.220
Emolumenti amministratori	(26.000)	27,50%	(7.150)	26.000	27,50%	7.150
Fondo rischi ed oneri	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Perdita fiscale da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.698.552)	27,50%	(1.567.102)	0	27,50%	0
Interessi su finanziamento Myrsine IAS	(40.885)	27,50%	(11.243)	40.885	27,50%	11.243
F.do TFR IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Ammortamento immob.mat. IAS	0	27,50% 4,82%	0 0	0	27,50% 4,82%	0 0
TOTALE	(5.831.691)		(1.603.715)	133.139		36.613
Imposte differite:						
Dividendi non incassati	0	27,50%	0	0	27,50%	0
F.do TFR IAS	31.221	27,50%	8.585	(31.221)	27,50%	(8.585)
Ammortamento immob.mat. IAS	245.059	27,50% 4,82%	67.391 11.812	0	27,50% 4,82%	0 0
TOTALE	276.280		87.788	(31.221)		(8.585)
Imposte differite (anticipate) nette	(5.555.411)		(1.515.927)			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(49.229.623)	27,50%	(13.538.146)			
- per altro	(13.640.755)	27,50% 4,82%	(3.751.208) (71.760)			

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2012			ESERCIZIO 31/12/2012		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):						
Quote associative	0	27,50% 4,82%	0 0	0	27,50% 4,82%	0 0
Compensi società di revisione	(42.250)	27,50%	(11.619)	(42.250)	27,50%	(11.619)
Emolumenti amministratori	(38.509)	27,50%	(10.590)	(38.509)	27,50%	(10.590)
Fondo rischi ed oneri	(6.400)	27,50%	(1.760)	(6.400)	27,50%	(1.760)
Perdita fiscale da Consolidato Fiscale Nazionale	0	27,50%	0	(5.698.552)	27,50%	(1.567.102)
Interessi su finanziamento Mysine IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0
F.do TFR IAS	(20.679)	27,50%	(5.687)	(20.679)	27,50%	(5.687)
Ammortamento immob.mat. IAS	0	27,50% 4,82%	0 0	0	27,50% 4,82%	0 0
TOTALE	(107.838)		(29.656)	(5.806.390)		(1.596.758)
Imposte differite:						
Dividendi non incassati	0	27,50%	0	0	27,50%	0
F.do TFR IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Ammortamento immob.mat. IAS	0	27,50% 4,82%	0 0	245.059	27,50% 4,82%	67.391 11.812
TOTALE	0		0	245.059		79.203
Imposte differite (anticipate) nette				(5.561.331)		(1.517.555)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(56.378.267)	27,50%	(15.504.023)
- per altro				(25.589.862)	27,50% 4,82%	(7.037.212) (45.030)

Allegato 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE
Utile prima delle imposte	-	52.569.560,00	-	52.569.560,00	
Aliquota teorica applicabile		0,00%		0,00%	0,00%
Redditi non imponibili	-	3.270.957,00	0,00%	- 3.657.557,00	0,00%
Dividendi non imponibili	-	603.725,00	0,00%	- 635.500,00	0,00%
Svalutazioni non deducibili		38.855.732,00	0,00%	38.859.236,00	0,00%
Costi indeducibili		334.641,00	0,00%	2.601.209,00	0,00%
Accantonamenti non deducibili		10.950.647,00	0,00%	10.975.372,00	0,00%
Altre differenze permanenti		-	0,00%	60.351,00	0,00%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti		304.235,00	0,00%	- 83.996,00	0,00%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente		0,00%		0,00%	0,00%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita			-0,02%		0,00%
					-0,02%
Imponibile fiscale	-	5.998.987,00	-	4.450.445,00	
Aliquota effettiva		-0,02%		0,00%	-0,02%

ALLEGATO N. 6

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi percepiti nel 2012 dalla Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2012
Revisione contabile	BDO	Capogruppo	42
Revisione contabile	Deloitte & Touche SpA	Capogruppo	25
Revisione contabile	BDO	Controllate	123
Revisione contabile	Deloitte & Touche SpA	Controllate	56
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers SpA	Controllate	29
Servizi di attestazione (1)	Deloitte & Touche SpA	Capogruppo	2
Servizi di attestazione (1)	Deloitte & Touche SpA	Controllate	19
Altri servizi (2)	Deloitte & Touche SpA	Capogruppo	96
Altri servizi (3)	Deloitte & Touche SpA	Capogruppo	73
Altri servizi (4)	BDO	Capogruppo	32
Totale			497

- (1) Servizi di attestazione dichiarazioni fiscali
 (2) Pareri di congruità e altre attività legate agli aumenti di capitale
 (3) Onorari review Piano
 (4) Pro-forma

ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Armando Borghi in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2012.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 14 maggio 2013

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Armando Borghi

**Relazione della società di revisione sul bilancio separato
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Agli Azionisti della
Gabetti Property Solutions S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Gabetti Property Solutions S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli Amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio separato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 28 aprile 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio separato della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Gabetti Property Solutions S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. Per una miglior comprensione del bilancio separato, si richiama l'attenzione sulle seguenti situazioni di incertezza, più ampiamente descritte dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e/o nelle note esplicative:
 - a. Principalmente a seguito della crisi profonda che interessa il mercato immobiliare, il Gruppo Gabetti ha conseguito negli ultimi anni perdite considerevoli; nello specifico, il bilancio separato della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2012 evidenzia un patrimonio netto negativo di Euro 26,1 milioni, al netto di una perdita d'esercizio di Euro 52,6 milioni, configurandosi pertanto la fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile. A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data 14 maggio 2013 si è riservato di riunirsi nei termini di legge per procedere alla convocazione di apposita Assemblea al fine di studiare gli opportuni provvedimenti da adottare; le determinazioni assunte dal Consiglio con riguardo alla convocazione dell'Assemblea chiamata ad assumere i provvedimenti richiesti dall'art. 2447 del Codice Civile, si giustificano in quanto è in via di finalizzazione l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art.182-bis, Legge Fallimentare tra il Gruppo Gabetti ed il ceto bancario, accordo che prevede, tra l'altro, interventi cospicui sul capitale.

Gli Amministratori, richiamando la nuova disciplina di cui all'art.182-sexies, Legge Fallimentare, evidenziano che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli artt. 2446 commi 2 e 3 e 2447 del Codice Civile e che, per lo stesso periodo, non opera la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'art. 2484 comma 1 n.4 del Codice Civile. L'indebitamento finanziario netto si attesta a 45,2 milioni, in sensibile calo rispetto all'esercizio precedente per via dell'aumento di capitale riservato ai soci Marfin S.r.l. e Acosta S.r.l. di Euro 26 milioni sottoscritto il 31 luglio 2012, dell'accollo liberatorio da parte di Investment Services S.p.A., holding della cosiddetta "BU Investment", di debiti chirografari di Gabetti Property Solutions S.p.A. verso gli istituti bancari per Euro 33,1 milioni, quale parte del saldo prezzo della vendita della stessa *business unit* e dell'azzeramento della posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per Euro 23,6 milioni al 31 dicembre 2011, in conseguenza della citata vendita della "BU Investment" definita in data 1 ottobre 2012. Gli Amministratori informano che il Gruppo Gabetti, alla data di redazione del bilancio, non dispone di capitale circolante sufficiente per le esigenze finanziarie stimate dei successivi 12 mesi, se non si tengono in considerazione gli effetti della manovra finanziaria oggetto dell'Accordo di Ristrutturazione in via di finalizzazione.

Dalla fine del 2011 e nel corso del 2012 il Gruppo ha predisposto un Piano industriale 2012-2015 approvato nella sua versione definitiva il 9 luglio 2012 ed asseverato da esperti indipendenti in data 10 luglio 2012 ai sensi dell'art 67, comma 3, lettera d), Legge Fallimentare. Tale Piano prevedeva, tra l'altro, la modifica del modello di business in funzione della concentrazione del Gruppo sulla sola attività di servizi con la conseguente "dismissione" dell'attività di gestione e vendita del portafoglio immobiliare ("BU Investment"). Sulla base di tale Piano, dopo lunghe trattative, è stato quindi raggiunto un Accordo con le banche creditrici, perfezionato in data 27 luglio 2012 ("Accordo di Risanamento") e modificato in data 13 settembre 2012, che prevedeva la possibilità di cedere gli asset dell'attività d'investimento ed il corrispondente debito ad essi allocato per un valore di circa Euro 95 milioni, riducendo così in modo sensibile l'esposizione finanziaria del Gruppo Gabetti. Le operazioni connesse a tale "separazione" delle due anime del Gruppo sono avvenute come previsto nel piano e negli accordi con le banche in data 1 ottobre 2012 e sono state verificate da un esperto indipendente, come da dettami contrattuali.

In data 27 novembre 2012, il Management appena nominato, preso atto dei notevoli scostamenti rilevati nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 rispetto alle previsioni del Piano industriale 2012-2015 e preso atto dell'ulteriore peggioramento del mercato immobiliare, dei servizi collegati e delle prospettive, oltre che della situazione di tensione finanziaria ed insufficienza patrimoniale, ha elaborato il Piano industriale 2013-2016 ed avviato le negoziazioni con le banche per la definizione di un nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'articolo 182-bis, Legge Fallimentare (in corso di finalizzazione e rispetto al quale gli Amministratori hanno ricevuto conferma di un orientamento favorevole), volti a ridefinire le strategie di rilancio complessive del Gruppo e ristabilire l'equilibrio patrimoniale e finanziario, prevedendo fra l'altro:

- un aumento di capitale che verrà garantito per un ammontare complessivo di Euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti chirografari di categoria B per un ammontare complessivo di Euro 20 milioni;

- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti chirografari di categoria B per un ammontare di Euro 10 milioni, che verrà convertito in azioni ordinarie di Gabetti Property Solutions S.p.A. al verificarsi di determinati eventi ("*trigger event*");
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra, verrà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di Euro 3 milioni;
- la rinuncia da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A. al finanziamento di Euro 6 milioni e relativi interessi concesso ad Investment Services S.p.A. in data 21 settembre 2012;
- la riduzione della garanzia prestata alle banche in relazione al mancato rimborso dei debiti da parte della "BU Investment" da Euro 8 milioni a Euro 4,5 milioni, con rinuncia all'eventuale regresso verso Investment Services S.p.A.;
- il mantenimento dei tassi di interesse previsti nell'Accordo di Risanamento;
- il mantenimento del meccanismo di rimborso dei debiti di categoria A previsti nel medesimo accordo, trasladone al 31 dicembre 2020 la scadenza finale.

A livello gestionale, il Piano 2013-2016 prevede una profonda attività di riorganizzazione delle strutture di business, con l'obiettivo di rendere più snella e variabile la struttura dei costi ed il conseguente abbassamento del livello di break-even, al fine di ottenere un modello di business basato esclusivamente sui servizi immobiliari con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza perseguendo la ricerca della leadership nel settore di riferimento. Il Piano industriale 2013-2016 fonda i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività core 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). Come riportato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio", il 14 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il Piano industriale 2013-2016, assoggettato a verifiche da parte di un esperto indipendente, la cui asseverazione verrà finalizzata non appena verranno definiti gli accordi con le banche. Gli Amministratori informano che l'esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione del Gruppo Gabetti.

In merito allo stato di avanzamento delle trattative in corso con le banche, gli Amministratori evidenziano che in data 14 maggio 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sulla proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti. Pertanto gli Amministratori ritengono ragionevole che la finalizzazione dell'Accordo avvenga in tempi brevi. A seguire verranno presentati i ricorsi al tribunale per l'omologa ai sensi dell'art. 182-bis, Legge Fallimentare.

I risultati negativi consuntivati da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dal suo Gruppo negli ultimi esercizi, il deficit patrimoniale al 31 dicembre 2012, nonché le difficoltà derivanti dall'andamento del mercato di riferimento nel quale il Gruppo opera, indicano l'esistenza di significativi fattori d'incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dello stesso di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, anche tenuto conto dei fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e della significativa situazione di tensione finanziaria illustrati nella relazione degli Amministratori e nelle note esplicative.

Come indicato nel paragrafo “Continuità aziendale”, gli Amministratori ritengono che sia comunque appropriato utilizzare il principio della continuità aziendale per la redazione del bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2012, sulla base delle azioni delineate nel Piano Industriale 2013-2016, della misura rilevante degli aumenti di capitale destinati al mercato previsti nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e che si prevede vengano garantiti dal socio di maggioranza una volta formalizzato l'accordo con le banche, della misura rilevante dell'aumento di capitale riservato alle banche previsto nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti di cui sopra e che verrà sottoscritto dalle banche stesse mediante conversione dei crediti una volta formalizzato l'Accordo, delle altre misure previste in tale Accordo, nonché dell'orientamento positivo da parte degli Istituti di credito ad aderire alla manovra finanziaria in esso contenuta e dell'orientamento preliminarmente positivo espresso dall'esperto nominato dal Gruppo Gabetti in merito alla realizzabilità dell'Accordo con le banche.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, sono coerenti con il bilancio separato della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Milano, 15 maggio 2013

BDO S.p.A.

Maurizio Vanoli
(Un Amministratore)

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

Sede legale: Milano, Via Bernardo Quaranta n. 40

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 19.038.301,11

Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. di Milano n. 975958

Partita I.V.A. n. 03650800158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

Signori Azionisti,

il consiglio di amministrazione, nella riunione del 26/03/2013, ha deliberato di posticipare l'approvazione del progetto di bilancio al 31/12/2012, e, quindi, la convocazione dell'assemblea per l'approvazione dello stesso, giusto quanto previsto dagli artt. 9 e 22 dello statuto sociale; inoltre il consiglio di amministrazione, riunitosi in data 30 aprile 2013, ha ulteriormente deciso di rinviare l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, programmata per tale data, e ciò in considerazione dello stato delle trattative in essere con gli Istituti di Credito del Gruppo in relazione all'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., conseguente alle ipotesi di revisione e aggiornamento del Piano Industriale 2013 – 2016, Piano approvato dal consiglio di amministrazione in data 14 maggio 2013.

Gli amministratori, in data 14 maggio 2013, hanno redatto, quindi, il progetto di bilancio di esercizio al 31/12/2012 e la relazione sulla gestione, avendo il collegio sindacale rinunciato al termine di cui al comma 1-ter dell'art 154-ter del D.Lgs. 58/98.

Il collegio sindacale ha effettuato, a far data dal 15/04/2013, le varie verifiche prescritte dalla legge su una prima bozza del bilancio separato e consolidato al 31/12/2012 messa a disposizione dalla Società.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 è stata svolta, da parte del collegio sindacale, l'attività di vigilanza prevista dell'art. 149 del D.Lgs. 58/98, tenuto conto dei principi di comportamento del collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nella redazione della presente relazione il collegio sindacale ha tenuto, altresì, conto delle comunicazioni Consob n. 1025564 del 06/04/2001, n. 3021582 del 04/04/2003 e n. 6031329 del 07/04/2006.

In particolare il collegio sindacale:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e alle assemblee che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento;
- ha ottenuto dagli amministratori con periodicità almeno trimestrale informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate. Pertanto il collegio sindacale può ragionevolmente assicurare che le operazioni intraprese sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono in contrasto con le delibere assembleari o in potenziale conflitto di interessi;
- può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- può, altresì, dare atto che il consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, dal comitato per il controllo interno e vigila sul generale andamento della gestione;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e del sistema amministrativo e contabile della Società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i

fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle funzioni interessate, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il collegio sindacale non ha osservazioni da evidenziare. Inoltre il sistema di controllo interno risulta adeguato alle esigenze della società e del gruppo.

Il consiglio di amministrazione ha trasmesso al collegio sindacale, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2012, di cui all'art. 154 ter, 2 c. del D.Lgs. 58/98, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata dalla Consob, come pure ha trasmesso i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2012.

ATTIVITA' DELLA SOCIETA' SVOLTE NEL CORSO DEL 2012

Cariche sociali:

In data 5 novembre 2012 l'assemblea dei azionisti, a seguito delle dimissioni presentate dal consiglio di amministrazione e dal collegio sindacale, (conseguenti alla modifica della compagine societaria), ha provveduto alla nomina del consiglio di amministrazione per gli esercizi 2012-2013 e comunque sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2013, nelle persone dei sigg.ri: Fabrizio Prete, Ugo Giordano Armando Borghi, Steno Marcegaglia, Emma Marcegaglia, Antonio Marcegaglia, Stefania Chiaruttini e Claudio De Albertis, questi ultimi amministratori indipendenti e del collegio sindacale nominato per il triennio 2012-2014 e comunque sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2014 nelle persone dei sigg.ri: Salvatore Canonici, presidente del collegio sindacale, Dorian Pirondini e Enrico Colantoni, sindaci effettivi.

Sempre in data 5 novembre 2012 il consiglio di amministrazione ha esaminato i requisiti di onorabilità ed indipendenza normativamente previsti in capo ai componenti il consiglio di amministrazione ed ai componenti il collegio sindacale dichiarandone la sussistenza.

Il collegio sindacale, con riferimento ai propri componenti, conferma la permanenza dei requisiti di cui sopra.

In quella sede si è proceduto alle nomine:

- del presidente del consiglio di amministrazione Fabrizio Prete, del Vice Presidente Ugo Giordano e dell'amministratore delegato Armando Borghi.
- del comitato esecutivo nelle persone di Fabrizio Prete , Ugo Giordano, Armando Borghi e Emma Marcegaglia;
- del comitato per il controllo interno nelle persone di Stefania Chiaruttini, Ugo Giordano e Claudio De Albertis;
- del comitato nomine e politiche retributive nelle persone di Emma Marcegaglia, Stefania Chiaruttini e Claudio De Albertis;
- del comitato per le operazioni con parti correlate nelle persone di Stefania Chiaruttini, Claudio De Albertis, Ugo Giordano e Emma Marcegaglia;
- del lead independent director nella persona di Claudio De Albertis;
- dell'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno nella persona di Armando Borghi
- del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari nella persona di Marco Speretta.

Si segnala, inoltre, che a far data dal 1 dicembre 2012 la funzione di Internal Audit è stata affidata alla società esterna IAS – Internal Audit Services S.r.l.

Il consiglio di amministrazione, in data 07/02/2012, a seguito dei risultati negativi del gruppo, delle prospettive conseguenti all'andamento del mercato immobiliare nel quale opera il gruppo stesso e della situazione di tensione finanziaria, ha approvato un nuovo piano strategico 2012-2015, asseverato, in data 08/02/2012, ai sensi dell'art. 67, 3° comma lettera d) del R.D. 267/42 e successive modificazioni sottoposto agli Istituti di Credito ai fini della definizione

dell'accordo di risanamento del gruppo che prevedeva la ripatrimonializzazione del gruppo stesso da operarsi con un aumento del capitale sociale di € 32.000.000,00.

Il piano strategico 2012/2015 ha delineato una nuova strategia basata esclusivamente sui servizi immobiliari, che prevede la dismissione della linea di business "Investment e Property" (BU Investment), funzionale al riequilibrio economico, patrimoniale e finanziario del gruppo e la concentrazione del gruppo sulla sola attività di servizi. Sulla base di tale piano è stato raggiunto un accordo con le Banche creditrici perfezionato in data 27 luglio 2012 (accordo di risanamento) e modificato in data 13 settembre 2012 che prevede, tra l'altro, la possibilità di cedere gli *asset* dell'attività di investimento del valore di circa 95 milioni con allocato un altrettanto valore di debito riducendo in modo sensibile l'esposizione finanziaria del Gruppo.

Con l'aumento di capitale del luglio 2012 si è determinata una importante modifica dell'assetto azionario e la società è oggi controllata da Marfin Srl, holding della famiglia Marcegaglia.

Nel novembre del 2012 il nuovo management, preso atto dei risultati maturati fino a tale data, ha ritenuto opportuno predisporre un nuovo Piano Industriale 2013-2016, che è stato in data 14/05/2013 approvato dal consiglio di amministrazione. Il nuovo management ha, quindi, avviato una negoziazione con le Banche creditrici per addivenire ad un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-bis L.F, ad oggi in via di finalizzazione.

In data 1 ottobre 2012, come previsto nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con le Banche nel luglio 2012, è avvenuta la cessione della Investment Services Spa a Marfin Srl per il 50% e ad Acosta Srl per il restante 50% ad un prezzo complessivo di Euro 120 mila pari al valore del patrimonio netto della società a tale data, calcolato sulla base del *fair value* dell'attivo e del passivo conseguente all'accollo di cui sopra. Ciò ha comportato, pertanto, che al 31 dicembre 2012 risulti azzerata la posizione finanziaria netta delle *discontinued operations*, negativa per euro 62,2 milioni al 31 dicembre 2011, connessa ai debiti verso le banche di questa *business unit*.

Inoltre in data 8 febbraio 2012 è stata definita una transazione con UBH Spa che ha portato all'incremento dal 51% al 99% della quota partecipativa detenuta dal gruppo Gabetti nella sub-holding Tree Real Estate Srl che controlla le reti di intermediazione immobiliare e la contestuale uscita dal business della mediazione creditizia, attraverso la cessione ad UBH Spa dell'intera partecipazione detenuta in Tree Finance Srl.

In data 14 marzo 2012 l'assemblea straordinaria degli azionisti ha deliberato di attribuire al consiglio di amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile entro il periodo di un anno dalla data della deliberazione, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 32.000.000,00.

In data 9 luglio 2012 il consiglio di amministrazione di Gabetti Property Solutions Spa ha approvato il piano strategico 2012-2015 del Gruppo Gabetti (che rappresenta l'aggiornamento di quello approvato in data 7 febbraio 2012), asseverato in data 10 luglio 2012 da un esperto indipendente, ai sensi dell'art 67, comma 3 lettera d), L.F. "ritenendolo "realizzabile e ragionevole e, pertanto, idoneo ad assicurare il risanamento e il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria del gruppo."

In data 27 luglio 2012 si è perfezionata la sottoscrizione di tutte le Banche creditrici dell'Accordo di Risanamento del Gruppo Gabetti (successivamente modificato in data 13 settembre 2012).

In data 31 luglio 2012 il consiglio di amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile, per un importo complessivo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 26.000.000,00 con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, mediante emissione di complessive n. 507.812.500 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione di euro 0,0512 (da imputarsi per Euro 0,01 a capitale e

per Euro 0,0412 a titolo di sovrapprezzo) per azione , da riservare in sottoscrizione ad: a) Marfin S.r.l. (società che controlla Marcegaglia Spa) ed b) ad Acosta S.r.l.

In data 31 luglio 2012 l'aumento di capitale sociale riservato di complessivi 26 milioni di Euro è stato interamente sottoscritto e liberato da Marfin Srl per 22 milioni di Euro e da Acosta S.r.l. per 4 milioni di Euro.

In conseguenza dell'esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato, Marfin Srl detiene la maggioranza delle azioni con diritto di voto di Gabetti Property Solutions Spa ed è azionista, di controllo della società.

Il consiglio di amministrazione, in data 31 luglio 2012, ha, inoltre, deliberato di aumentare ulteriormente il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 6.000.000,00 da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441 comma 1, del codice civile, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione. Si prende atto che e' scaduto il termine per l'esecuzione di tale ulteriore aumento di capitale sociale.

In data 14 settembre 2012, l'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions Spa ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2018 , per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 11.920.237,00 con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile , mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da riservare in sottoscrizione esclusivamente agli Istituti di Credito titolari di crediti chirografari e parti dell'accordo di risanamento perfezionato in data 27 luglio 2012.

In data 1 ottobre 2012, come già detto, Gabetti Property Solutions Spa, nell'ambito e in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Risanamento perfezionato con il ceto bancario in data 27 luglio 2012, ha ceduto la partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, detenuta in

Investment Services Spa, holding della Business Unit Investement, a Marfin Srl, (holding del gruppo Marcegaglia) e ad Acosta Srl (50% ciascuno) al prezzo complessivo di euro 120 mila.

In data 5 novembre 2012 l'assemblea degli azionisti in sede ordinaria, ha deliberato la revoca per giusta causa dell'incarico di revisione legale dei conti conferito alla società di revisione Deloitte & Touche Spa, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 39/2010, e, esaminata la proposta motivata del Collegio Sindacale, il contestuale conferimento dell'incarico di revisione legale, per un compenso di complessivi euro 53 mila annui, oltre spese, alla società di revisione BDO Spa, ai sensi degli artt. 13 e 16 del D.Lgs n. 39/2010 per il novennio 2012/2020. Per completezza di informazione si segnala che alla società di revisione BDO Spa sono stati affidati anche i servizi di revisione legale delle Società controllate per un corrispettivo complessivo di euro 157 mila annui, oltre spese.

In data 5 novembre 2012, a fronte del perdurare di un contesto di crisi generale che penalizza fortemente il settore immobiliare, il gruppo Gabetti ha deliberato un progetto di razionalizzazione delle risorse avente come obiettivo il massimo contenimento dei costi e , quindi, in data 6 novembre 2012 la società ha aperto una procedura di mobilità per n. 10 dipendenti , procedura che si è conclusa in data 18 gennaio 2013 con il raggiungimento di un accordo sindacale che ha previsto l'apertura della cassa integrazione in deroga a decorrere dal 28 gennaio 2013 e fino al 30 giugno 2013 per n. 6 dipendenti.

Alla luce del non favorevole andamento del mercato immobiliare, dei resoconti intermedi di gestione, dei risultati relativi all'esercizio 2012 e dei minori introiti rispetto alle previsioni del piano di cui sopra, vista la situazione di tensione patrimoniale e finanziaria del gruppo, il management ha predisposto un nuovo Piano Industriale 2013-2016 ed un nuovo accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 bis, primo comma, della Legge Fallimentare.

In data 14 maggio 2013 il consiglio di amministrazione della società ha approvato il Piano Industriale 2013-2016 sottoposto all'esame di un Esperto indipendente che ha confermato agli amministratori di non aver rilevato eccezioni al rilascio dell'attestazione, in via di finalizzazione.

Nell'esercizio 2012 sono state effettuate svalutazioni di partecipazioni per un importo complessivo pari ad Euro 38.859 mila, di cui Euro 10.145 mila derivanti dall' *impairment test* della partecipazione Abaco Servizi Srl, svolte in ottemperanza alle disposizioni previste dallo IAS 36 ed Euro 54 mila per svalutazione dell'avviamento allocato alla CGU La Gaiana.

Nell'esercizio 2012 è stata effettuata la svalutazione integrale del finanziamento concesso a Investment Services Spa per euro 6.011 mila ed è stato stanziato un accantonamento per rischi complessivamente pari ad Euro 4.939 mila, comprensivo di Euro 4.500 mila quale accantonamento per l'iscrizione del debito futuro relativo alla garanzia prestata da Gabetti Property Solutions Spa agli Istituti di Credito creditori della BU Investment e per euro 439 mila per passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della società.

Tutte le operazioni sopra indicate sono riportate nelle note di commento al bilancio consolidato del gruppo ed al bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.a., nonché nella relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione del 2012.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE:

Nel corso dell'esercizio il collegio sindacale ha accertato che non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali con terzi o con società del gruppo. Sono state effettuate operazioni tra le società del gruppo a normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e delle prescrizioni regolamentari CONSOB contenute nella Delibera n. 17221 del 12/03/2010 e successive modificazioni e integrazioni, il collegio sindacale prende atto che le informazioni relative alle principali operazioni infragruppo e con le altre parti correlate, realizzate nell'esercizio 2012, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti economici, sono contenute

nelle note di commento al bilancio consolidato del Gruppo e nelle note di commento al bilancio separato di Gabetti Property Solutions Spa.

Tenuto conto della dimensione e della struttura della società e del Gruppo, si può considerare adeguata l'informativa concernente le operazioni della Società con parti correlate e infragrupo riportate nelle note di commento del bilancio consolidato e del bilancio separato.

ALTRI FATTI DELL'ESERCIZIO:

Il collegio sindacale, inoltre, attesta che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c., né esposti di alcun genere;
- nel corso dell'attività di vigilanza, ed a seguito delle verifiche effettuate, non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- appaiono adeguate le istruzioni impartite alle Società Controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/98, in tema di adempimenti fiscali, di redazione dei bilanci e delle relazioni periodiche e di altri problemi diversi, con particolare riferimento alle notizie price sensitive;
- la Società ha in essere quanto previsto dall'art. 115 - bis del D. Lgs 58/1998 modificato dall'art. 9 della L. 62/2005, in tema di "Registri delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate", in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento Consob n° 11971 (art. da 152 - bis a 152 – octies);
- nel corso dell'esercizio 2012 il consiglio di amministrazione ha tenuto n. 17 riunioni, alle quali i sindaci hanno partecipato, attestando che la frequenza delle riunioni del consiglio e la percentuale di partecipazione media da parte degli amministratori è stata adeguata;
- il collegio sindacale ha tenuto, a sua volta, n. 7 riunioni alle quali sono intervenuti il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il chief financial officer della Società;
- sono state tenute, altresì, n. 4 riunioni dell'assemblea (ordinaria/straordinaria) degli azionisti;

- nel periodo in esame il comitato nomine e politiche retributive si è riunito n. 1 volta;
- nel periodo in esame il comitato per il controllo interno si è riunito n. 5 volte, con la partecipazione del presidente del consiglio di amministrazione della società e del presidente del collegio sindacale ed ha riferito semestralmente al consiglio di amministrazione sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno;
- il comitato per il controllo interno e la revisione contabile, identificato come il collegio sindacale, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 39/2010, ha avuto n. 1 incontro con la società di revisione Deloitte & Touche Spa;
- l'organismo di vigilanza si è riunito n. 3 volte riferendo al collegio sindacale in merito all'attività svolta;
- nel corso dell'esercizio sono stati conferiti alla società di revisione Deloitte & Touche Spa i seguenti incarichi:
 - a) "parere di congruità sul prezzo dell'aumento di capitale sociale riservato ai soci", per un compenso di euro 90 mila, oltre spese;
 - b) "parere sul criterio di determinazione del prezzo di emissione delle azioni relativo all'aumento di capitale sociale a pagamento da riservare alle Banche", per un compenso pari a euro 62 mila, oltre spese;
- nel corso dei contatti avuti con la società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, del D.Lgs. 58/98, non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione.

Con riferimento agli obblighi informativi in materia di adesione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina il collegio sindacale precisa che la Società ha aderito a tali raccomandazioni (edizione approvata nel marzo 2006).

In data 14 maggio 2013 il consiglio di amministrazione ha approvato la Relazione Annuale sul Governo Societario.

Il collegio sindacale, ha esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2012 approvato dal consiglio di amministrazione nella riunione del 14 maggio 2013 ed in pari data consegnato al collegio stesso unitamente alla relazione degli amministratori sulla gestione.

L'attività del collegio sindacale si è limitata alla vigilanza sull'impostazione generale data a tale documento, accertandone la sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura.

La Relazione sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività e sui principali rischi della Società e delle Società partecipate e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. A tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da evidenziare.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio sindacale è venuto a conoscenza a seguito dell'espletamento della attività di vigilanza e, pertanto, non vi sono osservazioni da segnalare al riguardo.

La rispondenza della procedura di impairment test alle prescrizioni del Principio IAS 36 è stata oggetto di formale approvazione da parte del consiglio di amministrazione nella riunione del 14 maggio 2013.

Il collegio sindacale dà atto che in data 14 maggio 2013, ai sensi dell'art. 81 ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14/05/99 e successive modificazioni, il presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154 bis, 3° e 4° comma del D.Lgs. n. 58/98, hanno attestato l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio nel corso dell'esercizio 2012. Hanno, inoltre, attestato che il bilancio al 31/12/2012 corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili, è stato redatto in conformità dei principi contabili IAS e delle relative interpretazioni dell'IFRIC adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento 1606/02,

ed è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale economica e finanziaria della Società.

CONTINUITA' AZIENDALE

Gli amministratori evidenziano nella loro relazione che, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, il Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012 non dispone di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla data di approvazione del bilancio, ovviamente prima della manovra finanziaria in via di finalizzazione con gli Istituti di Credito.

Gli amministratori, stante la situazione di tensione finanziaria di cui sopra, le difficoltà patrimoniali rilevate e l'ulteriore peggioramento del mercato immobiliare, hanno elaborato un nuovo Piano Industriale 2013 – 2016 ed avviato le negoziazioni con le Banche per la definizione di un nuovo accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182-bis L.F. (in corso di finalizzazione e rispetto al quale la Società ha ricevuto conferma di un orientamento favorevole), volti a ridefinire le strategie complessive del Gruppo e ristabilire l'equilibrio patrimoniale e finanziario.

Il Piano Industriale 2013 - 2016 fonda le ipotesi per la sua realizzazione sulla raccolta di risorse finanziarie tali da contribuire in misura significativa al riequilibrio della situazione patrimoniale oltre che sul raggiungimento di accordi con le Banche finanziatrici tali da consentire un miglioramento dell'indebitamento a breve termine, concedendo la possibilità di rimodulare parte di detto debito nel medio lungo termine, in unione ad una ulteriore razionalizzazione della struttura del gruppo e ad una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di business, con un importante abbassamento del livello *di break even* sul fatturato e, quindi, una sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo. Tale piano è stato assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli accordi con le banche; l'Esperto indipendente non ha mosso

alcun rilievo sulla ragionevolezza del piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo.

Gli amministratori ritengono che la formalizzazione e la sottoscrizione degli articolati contrattuali sottostanti l'accordo di ristrutturazione dei debiti possa essere conclusa in tempi brevi avendo ricevuto comunicazione che le banche finanziatrici, che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo, hanno confermato l'orientamento positivo sullo stesso, ferma restando l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

All'esito di quanto sopra la capacità dell'Emittente di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi dipende dalla definizione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti con gli Istituti finanziatori, dall'omologa del medesimo accordo da parte del Tribunale e dalla conclusione degli aumenti di capitale ivi previsti, le cui risorse finanziarie saranno destinate a coprire il fabbisogno finanziario complessivo del Gruppo ed a fornire risorse finanziarie adeguate per la crescita e lo sviluppo del business.

Gli amministratori ritengono tali iniziative essenziali per contribuire alla prosecuzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo nel presupposto della continuità aziendale.

Pertanto, sulla base delle azioni delineate nel Piano Industriale 2013– 2016 precedentemente descritte, degli importanti aumenti di capitale garantiti previsti nella proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti, nonché dell'orientamento positivo da parte di Istituti di Credito che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria ad aderire alla manovra finanziaria in esso contenuta (impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti), gli amministratori ritengono appropriato utilizzare il principio della continuità aziendale per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012. Tale determinazione – osservano gli amministratori - è naturalmente frutto di un giudizio soggettivo che ha comparato, rispetto agli eventi sopra evidenziati, il grado di probabilità di un loro avveramento rispetto al mancato avverarsi degli eventi sopra citati.

Il collegio sindacale prende atto che la relazione della società di revisione al bilancio, di cui agli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, contiene un richiamo di informativa avente ad oggetto situazioni di incertezza relative al presupposto della continuità aziendale, e, limitatamente alla relazione al bilancio consolidato, un richiamo relativo alle stime sottostanti alla recuperabilità del valore contabile degli avviamenti iscritti. Il collegio sindacale condivide quanto evidenziato nella relazione della società di revisione.

Qualora dovessero emergere, successivamente, elementi tali da essere determinanti ai fini della continuità aziendale, sarà cura del collegio sindacale riferire senza indugio all'assemblea degli azionisti.

CONCLUSIONI:

Il bilancio della società chiuso al 31/12/2012 evidenzia una perdita di € 52.581 mila in aumento rispetto alla perdita di € 28.083 mila dell'esercizio precedente.

Poiché il patrimonio netto al 31/12/2012 risulta negativo per € 26.143 mila ricorre la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice Civile.

Il consiglio di amministrazione, nella sua relazione, fa presente che si è riservato di riunirsi nei termini di legge per procedere alla convocazione dell'assemblea al fine di studiare gli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi dell'art. 2447 C.C., anche in relazione al fatto che è in via di finalizzazione l'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art.182-bis L.F. tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito, accordo che prevede tra l'altro, con riferimento agli interventi sul capitale:

- un aumento di capitale che verrà garantito per un ammontare complessivo di euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di euro 20 milioni.

- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle Banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi;
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra verrà garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di euro 3 milioni.

Gli amministratori ritengono che l'insieme delle attività avviate in tutte le linee di business, in una ipotizzabile ripresa del mercato portano a prevedere per l'esercizio 2013 il ritorno ad un EBITDA positivo quale 1° obiettivo di risanamento del gruppo previsto dal Piano Industriale 2013-2016.

L'assunzione dei provvedimenti necessari a fronte delle perdite registrate è condizionata alla conclusione delle negoziazioni in corso con gli Istituti di Credito finanziatori nel rispetto dei termini previsti dalla legge ed alla presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologa dell'accordo di ristrutturazione di cui sopra.

Gli amministratori richiamano la nuova previsione di cui all'art.182-sexies L.F. che dispone che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli artt.2446 commi 2 e 3 e 2447 del C.C.; per lo stesso periodo non opera la causa di scioglimento della Società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'art.2484 comma 1, n. 4 del C.C.

Signori Azionisti,

tenuto conto di quanto sopra illustrato, il Collegio Sindacale non ha osservazioni da formulare relativamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio al 31/12/2012 richiamando, comunque, l'attenzione sui provvedimenti di cui all'art. 2447 C.C.

Milano, li 15 maggio 2013

IL COLLEGIO SINDACALE

(dott. Salvatore Canonici - Presidente)



(dott. Enrico Colantoni – Sindaco Effettivo)



(dott.ssa Dorian Pirondini – Sindaco Effettivo)

