

RELAZIONE FINANZIARIA  
SEMESTRALE CONSOLIDATA  
AL 30 GIUGNO 2017



**gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

## Dati societari

### 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 deliberato euro 23.129.249,56 - sottoscritto e versato euro 14.650.000,00

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

#### Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

**Dr. Marco Speretta**

E-mail: [investor.relations@gabetti.it](mailto:investor.relations@gabetti.it)

---

## Indice

### **Relazione intermedia sulla gestione**

5	Organi Sociali
6	Cariche Sociali e deleghe conferite
8	Struttura del Gruppo
9	Composizione del capitale sociale
9	Azionariato
10	Conto Economico consolidato di sintesi
11	Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
12	Risultati consolidati e andamento delle aree di business
18	Patrimonio Netto e Posizione Finanziaria Netta
20	Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari
20	Avviamenti ed <i>impairment test</i>
21	Le Persone
22	Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
22	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

### **Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche “Bilancio Consolidato”)**

25	Situazione Patrimoniale-Finanziaria
27	Conto Economico
28	Conto Economico complessivo
29	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
30	Rendiconto finanziario
31	Note illustrative
44	<b>Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni</b>
45	<b>Relazione della Società di Revisione</b>



## **RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE**

---

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

Presidente	Fabrizio Prete
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa

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

### Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa
	Antonio Marcegaglia
	Patrizia Longhini

### Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Antonio Marcegaglia Franco Carlo Papa
------------	--

### Lead Independent Director

	Franco Carlo Papa
--	-------------------

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

	Roberto Busso
--	---------------

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

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

### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019. Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

### 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 e 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 Roberto Busso 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.

---

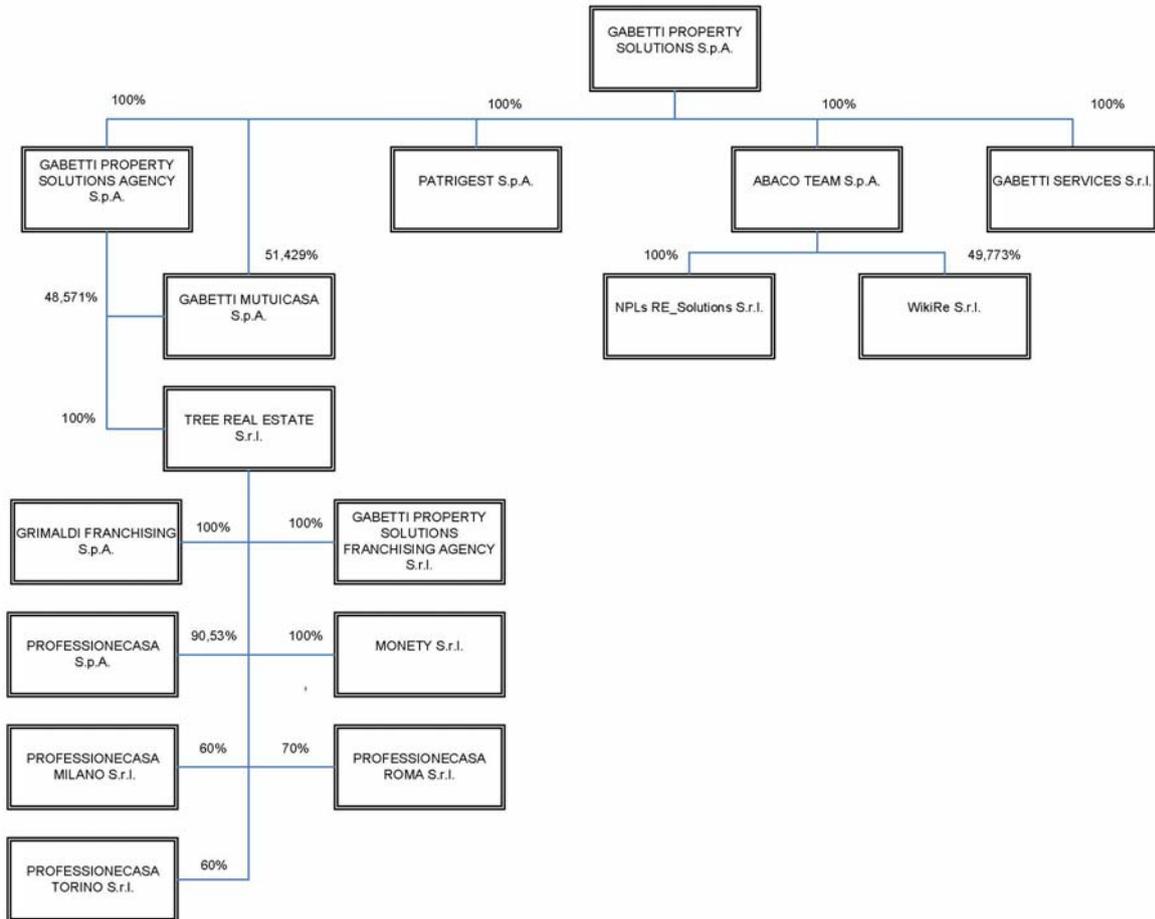
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

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

Restano di competenza 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 30 giugno 2017**



30 giugno 2017

## Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.650.000,00, suddiviso in numero 58.350.306 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

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

### *Azioni proprie*

Al 30 giugno 2017 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

### *Azionariato*

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% 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.

Dati al 21/07/2017	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>FIN.MAR S.r.l.</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investments S.r.l.	<b>33,565%</b>
<b>UNICREDIT S.p.A.</b> - direttamente	<b>16,255%</b>

## Conto economico consolidato di sintesi

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

## Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

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

---

## Risultati consolidati e andamento delle aree di business

### *Analisi dei risultati*

Nel corso del primo semestre 2017 è proseguito il percorso di sviluppo del Gruppo Gabetti in tutte le sue linee di business, in un contesto di mercato che conferma segnali di crescita.

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel corso del 2016 una crescita del 18,8% del numero di transazioni rispetto al 2015, con una curva dei prezzi che ha sostanzialmente raggiunto la sua stabilità, anche nel corso del primo trimestre del 2017 ha proseguito il trend positivo evidenziando una crescita del 9,0% del numero delle transazioni (al netto delle pertinenze) rispetto ai volumi del primo trimestre dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del primo trimestre 2017 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore *Residenziale*, con una crescita su base trimestrale dell'8,6%, ma anche una fase positiva nel mercato degli *Usi diversi*, con volumi superiori complessivamente del 10,9% nei settori produttivo, terziario e commerciale.

Al 30 giugno 2017, in tale contesto, cresce del 12% il volume dei ricavi operativi del Gruppo, che hanno raggiunto euro 19,3 milioni, rispetto ai 17,2 milioni del primo semestre dell'esercizio precedente. Si registra un miglioramento in tutti i settori: +11% nell'*Agency*, in particolare nella parte diretta e +11% nei *Technical Services*, con particolare riferimento ad *Abaco*. Si evidenzia infine l'avvio dell'operatività del settore *Financial Services*.

Al 30 giugno 2017 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 0,7 milioni, in crescita del 23% rispetto a quello di euro 0,6 milioni del 30 giugno 2016, confermando i risultati positivi derivanti dalle azioni intraprese negli ultimi anni, che hanno permesso di consolidare in modo stabile l'inversione di tendenza sotto tutti i punti di vista con risultati positivi in tutte le linee di business. Anche sotto il profilo finanziario si registra un andamento positivo, con incassi superiori alla media degli ultimi anni che hanno portato a conseguenti minori necessità di svalutazione dei crediti.

I costi operativi sono aumentati del 13% in funzione dell'incremento dei ricavi, tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 0,2 milioni e considerato un diverso *mix* nel volume dei ricavi, con maggiori costi di prodotto.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 30 giugno 2017 è stato pari ad euro 0,6 milioni, in linea con il risultato realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

E' stato importante il recupero nel risultato della rete diretta, seppur non ancora a pieno regime in termini di fatturato, considerato l'importante portafoglio incarichi con particolare riferimento al settore *Nuove Costruzioni e Frazionamenti*.

Alla fine del primo semestre 2017 sono state inoltre inaugurate le agenzie dirette di *Professionecasa* di *Milano*, *Torino* e *Roma*, società neo costituite e controllate da *Tree Real Estate* con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi), con l'obiettivo principale di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati della rete *Professionecasa*, in grado di meglio identificare la nuova offerta commerciale del *brand*.

---

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 30 giugno 2017 si compone di nr. 958 zone contrattuali, in crescita di nr. 13 contratti netti rispetto a fine 2016, grazie alla sottoscrizione nel semestre di nr. 72 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei *brand* sul mercato.

Nell'aspettativa dell'entrata a regime dei ricavi derivanti dai nuovi contratti sviluppati, la riduzione dell'EBITDA nell'attività del *franchising* trova poi compensazione nelle minori svalutazioni dei crediti, con un EBIT in crescita rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2016.

Avviata nel corso del primo semestre 2017 l'attività di mediazione creditizia di MONETY, società controllata da *Tree Real Estate* che si occupa d'intermediazione dei prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase di avvio, al 30 giugno 2017 l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 0,1 milioni, con l'obiettivo di raggiungere il pareggio operativo già entro la fine dell'esercizio.

Al 30 giugno 2017 l'EBITDA della linea di business *Technical Services* è stato pari ad euro 0,4 milioni, in crescita del 27% rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito dell'importante incremento dei volumi e delle marginalità di *Abaco*, che hanno più che compensato la riduzione dei margini in *Patrigest*, che sta rifocalizzando il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare dopo la cessione del ramo di azienda relativo all'attività di esperto indipendente avvenuto nel terzo trimestre dell'esercizio precedente.

Il volume dei ricavi operativi di *Abaco* risulta in aumento del 12% rispetto al 30 giugno 2016, grazie allo sviluppo di tutte le sue linee di business, con particolare riferimento ai settori del *Facility* e *Loans*. Risulta per contro sostanzialmente invariata la struttura dei costi fissi con conseguente crescita della marginalità.

I costi della capogruppo sono stati complessivamente pari ad euro 0,2 milioni, in riduzione del 43% rispetto a quelli del 30 giugno 2016, a seguito del maggior assorbimento da parte delle società controllate.

Al 30 giugno 2017 il settore *Altri Business* (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997), ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,3 milioni rispetto a quello negativo di euro 0,2 milioni del primo semestre dell'esercizio precedente, a seguito di minori incassi di crediti scaduti.

L'EBITDA del Gruppo risulta complessivamente pari ad euro 0,4 milioni, in crescita del 7% rispetto a quello del 30 giugno 2016, con risultati positivi in tutte le linee di business *core*.

Al 30 giugno 2017 si registra una riduzione del 4% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 2,0 milioni, rispetto ad euro 2,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si evidenziano ammortamenti per euro 1,2 milioni (comprensivi dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU *Tree Real Estate* per euro 0,8 milioni), inferiori di euro 0,1 milioni rispetto a quelli del 30 giugno 2016 e svalutazioni di crediti commerciali per euro 0,6 milioni, inferiori del 15% rispetto ad euro 0,7 milioni del 30 giugno 2016, soprattutto grazie al settore del *franchising* immobiliare. Si registrano infine accantonamenti su rischi diversi per euro 0,2 milioni, superiori ad euro 0,1 milioni iscritti nel primo semestre 2016.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,4 milioni, in significativa crescita rispetto al saldo negativo di euro 0,3 milioni del 30 giugno 2016, a seguito della plusvalenza di euro 0,8 milioni derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in *Wikire*, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di *Abaco* al di sotto del 50%, che ne ha determinato la perdita del controllo da parte del Gruppo.

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

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

### AGENCY SERVICES

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 giugno 2017 ha complessivamente evidenziato un EBITDA di euro 594 mila, sostanzialmente in linea con il risultato di euro 636 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei servizi *corporate* della capogruppo per oltre euro 150 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 8.846 mila risultano in crescita del 13% rispetto ad euro 7.829 mila del 30 giugno 2016, con un fatturato della rete diretta (euro 5.140 mila al 30 giugno 2017 rispetto ad euro 4.318 mila del 30 giugno 2016, +19%) che evidenzia un andamento positivo in tutti i settori e al di sopra dell'andamento del mercato di riferimento, seppur non ancora in linea con le proprie potenzialità.

Nel settore del *franchising* immobiliare si evidenziano nr. 958 zone contrattuali con la sottoscrizione nel corso del primo semestre (al lordo delle risoluzioni) di nr. 72 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, dimostrando la forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento.

Al 30 giugno 2017 i ricavi da *franchising* sono stati pari ad euro 3.706 mila, in crescita del 6% rispetto ad euro 3.511 mila del 30 giugno 2016. La razionalizzazione della rete avvenuta negli esercizi precedenti ha permesso minori accantonamenti per svalutazioni di crediti e l'avvio di una nuova fase di sviluppo delle reti, che con i contratti a regime porterà ad un ulteriore incremento del volume dei ricavi.

Nella seguente tabella si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency*:

Tipologia	06/2017	06/2016	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.895	1.497	398	27%
Nuove Costruzioni e Frazionamenti	1.280	979	301	31%
Corporate	1.953	1.842	111	6%
Professionecasa dirette	12	0	12	
<b>TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>5.140</b>	<b>4.318</b>	<b>822</b>	<b>19%</b>
<b>RICAVI DA FRANCHISING</b>	<b>3.706</b>	<b>3.511</b>	<b>195</b>	<b>6%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>8.846</b>	<b>7.829</b>	<b>1.017</b>	<b>13%</b>

### *Intermediazione immobiliare diretta*

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

Al 30 giugno 2017 i ricavi tipici di questo *business* hanno complessivamente evidenziato un incremento del 19% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, confermando importanti crescite in tutti i settori, al di sopra del positivo andamento del mercato di riferimento e con l'aspettativa di un ulteriore sviluppo, tenuto conto dei portafogli incarichi già acquisiti.

Il settore "*Luxury Santandrea*" ha evidenziato un'ulteriore crescita, consolidando le proprie strutture operative su tutto il territorio e migliorando la sinergia con altri settori (nascita della divisione "*Frazionamenti & Cantieri Lusso*" e supporto alle strutture "*private*" delle banche).

Si è registrata una crescita significativa anche nel settore "*Nuove Costruzioni e Frazionamenti*" che è ritornato ad essere uno dei punti distintivi e di eccellenza nell'offerta dei servizi del nostro Gruppo, dal quale ci aspettiamo un forte sviluppo nei prossimi mesi.

Infine, aumentano i volumi nel settore "*Corporate*", con il ritorno a quote di mercato progressivamente più in linea con il prestigio del nostro Gruppo, che è in grado di sfruttare sempre di più la presenza sul territorio, in sinergia con le reti in *franchising*.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'*Agency*) stanno iniziando a beneficiare delle sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare degli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 30 giugno 2017 risultano aperte ed operative le sedi territoriali di Gruppo nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Come precedentemente riportato, risultano in fase di avvio anche le attività delle agenzie dirette di *Professionecasa* di *Milano*, *Torino* e *Roma*, inaugurate alla fine del primo semestre 2017, con l'obiettivo di diventare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati della rete *Professionecasa*.

Al momento non sono ancora significativi i volumi ed i margini operativi.

### *Franchising immobiliare*

Al 30 giugno 2017 risultano sottoscritti nr. 958 contratti di affiliazione, come di seguito dettagliati:

Rete	30/06/2017	31/12/2016
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	564	570
Professionecasa	218	211
Grimaldi Franchising Immobiliare	176	164
<b>TOTALE</b>	<b>958</b>	<b>945</b>

Nel corso del primo semestre 2017 è ulteriormente migliorato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Nel semestre sono stati complessivamente sottoscritti nr. 72 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento.

Si conferma positiva la scelta del Gruppo di puntare sul passaggio da agente a consulente immobiliare, con un processo di continua evoluzione dei nostri operatori che offrono la loro consulenza immobiliare a 360 gradi in tutte le attività che ruotano intorno alla casa, con un nuovo modo di porsi sul mercato del “*real estate*” che richiede sempre più qualità e professionalità ed un’offerta di nuovi servizi per i clienti.

Al 30 giugno 2017 la voce “Altri proventi”, principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall’utilizzo da parte degli affiliati delle reti in franchising della piattaforma informatica gestionale “*Treeplat*”, di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 598 mila, in diminuzione del 10% rispetto ad euro 664 mila dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

#### *Costi e spese operative*

L’ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell’attività di *Agency* al 30 giugno 2017 è stato pari ad euro 8.849 mila, in crescita del 13% rispetto ad euro 7.856 mila del 30 giugno 2016, funzionale all’andamento dei ricavi, principalmente a seguito di maggiori provvigioni retrocesse per segnalazioni passive legate alla crescita dei volumi operativi, dell’incremento degli investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo del *business* e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 152 mila.

Viene pertanto sostanzialmente confermata la struttura dei costi fissi rispetto all’esercizio precedente, che aveva favorito un riposizionamento sui costi variabili, a beneficio di una maggior flessibilità del conto economico con conseguente abbassamento del livello di *break-even*.

## **FINANCIAL SERVICES**

Nel corso del semestre sono state avviate le attività di MONETY, società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso *Tree Real Estate*), che svilupperà l’attività d’intermediazione dei prodotti finanziari con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *Professionecasa*, la società potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Essendo nella sua fase di avvio operativo e sviluppo, al 30 giugno 2017 l’EBITDA derivante da tale attività risulta negativo per euro 99 mila, con l’obiettivo di raggiungere il pareggio già entro la fine dell’esercizio.

## **TECHNICAL SERVICES**

Al 30 giugno 2017 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA positivo per euro 442 mila, in crescita del 27% rispetto a quello di euro 348 mila del 30 giugno 2016, grazie ad un volume

complessivo dei ricavi tipici pari ad euro 9.632 mila, in crescita del 12% rispetto ad euro 8.600 mila realizzati nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si conferma una marginalità positiva in *Patrigest*, che sta riposizionando la propria attività nelle valutazioni e nell'*advisory*, puntando all'offerta di nuovi servizi rivolti prevalentemente al mondo bancario, finanziario ed assicurativo, mettendo in atto strategie commerciali di *marketing* e *networking* finalizzate a creare opportunità con nuovi clienti, lavorando sul «percepito» del valore aggiunto da parte del cliente finale, che ha da sempre contraddistinto *Patrigest* nel mercato di riferimento, sfruttando al meglio anche tutte le sinergie derivanti dagli altri servizi offerti dalle società del Gruppo.

In continua ed ulteriore crescita risulta *Abaco* con un volume di ricavi operativi superiori del 13% rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente, mantenendo una struttura dei costi fissi sostanzialmente invariata con conseguenti benefici in termini di marginalità. In particolare, si evidenzia il consolidamento dei volumi dei ricavi nell'attività dei *Loans*, che ha portato a regime l'attività di perizie sui mutui *retail*, con importanti contratti sottoscritti con alcune delle principali banche italiane. In ulteriore crescita i volumi nei settori dell'*Audit*, del *Property*, *HSE* e soprattutto nell'attività di *Project* nel *Facility Management*, che beneficiano di nuovi incarichi in aggiunta ad importanti contratti ricorrenti. Prosegue infine l'attività legata allo sviluppo del progetto *Condominio*, un elemento strategico per il Gruppo, che ha visto a fine esercizio 2016 la rivisitazione del proprio sistema organizzativo, con una nuova struttura commerciale e operativa a supporto del progetto.

#### *Costi e spese operative*

Al 30 giugno 2017 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono stati complessivamente pari ad euro 9.242 mila, in crescita dell'11% rispetto ad euro 8.336 mila del 30 giugno 2016, in misura proporzionale all'aumento del volume dei ricavi operativi, anche considerato il diverso *mix* tra le varie attività di *Abaco* e *Patrigest* che presentano incidenze di costi tra loro differenti.

## **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 30 giugno 2017 i costi della capogruppo sono risultati pari ad euro 232 mila, in riduzione del 43% rispetto ad euro 410 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie al maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate*, nell'ambito di un generale consolidamento dei costi fissi di struttura.

## **ALTRI BUSINESS**

Al 30 giugno 2017 il settore *Altri Business*, esclusivamente riferito all'attività residuale di gestione dei mutui *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 329 mila, in ritardo rispetto a quello negativo di euro 222 mila del primo semestre dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di minori incassi di crediti.

Si ricorda che, così come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto con gli Istituti di Credito Finanziatori e deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013, qualora emerga dalla situazione proforma, da redigersi con riferimento al 30 settembre di ciascun esercizio, che l'attività di gestione degli NPL abbia generato perdite, Gabetti Property Solutions S.p.A. avrà la facoltà di richiedere alle Banche di sottoscrivere (e queste ultime saranno obbligate a farlo

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.

## Struttura Patrimoniale Finanziaria

### Patrimonio Netto

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

### Posizione Finanziaria Netta

Al 30 giugno 2017 la posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo migliora di euro 1,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, come di seguito dettagliato.

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Cassa	38	85
Depositi bancari e postali	7.350	7.173
Titoli e attività finanziarie correnti	140	443
Crediti finanziari correnti	4.615	3.111
<b>Liquidità</b>	<b>12.143</b>	<b>10.812</b>
Debiti verso banche	-569	-752
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-569</b>	<b>-752</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>11.574</b>	<b>10.060</b>
Crediti finanziari non correnti	0	55
Debiti verso banche	-17.696	-17.725
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-17.696</b>	<b>-17.670</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-6.122</b>	<b>-7.610</b>

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

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 5,1 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo.

Al 30 giugno 2017, con riferimento all'attività *core* dei servizi, l'indebitamento netto del Gruppo risulta pertanto pari ad euro 1,0 milioni (non inclusivo del debito chirografario di categoria A, di cui sopra).

Nel semestre l'indebitamento finanziario netto si è ridotto di euro 1,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito della generazione netta di liquidità, conseguente la crescita del volume degli incassi operativi del Gruppo. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2016 per euro 0,2 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

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

Si evidenzia inoltre di seguito la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Cassa	2	3
Depositi bancari e postali	2.842	3.403
Crediti finanziari correnti	4.128	3.111
<b>Liquidità</b>	<b>6.972</b>	<b>6.517</b>
Debiti verso banche	-433	-517
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.266	-4.246
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-4.699</b>	<b>-4.763</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>2.273</b>	<b>1.754</b>
Crediti finanziari non correnti	0	55
Debiti verso banche	-14.494	-14.479
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-14.494</b>	<b>-14.424</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-12.221</b>	<b>-12.670</b>

Al 30 giugno 2017 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 12,2 milioni, composto per euro 14,5 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,7 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 7,0 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 5,1 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "*Altri Business*" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società.

Nel semestre l'indebitamento finanziario netto della Società si è ridotto di euro 0,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito della generazione di liquidità derivante dagli

incassi operativi delle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2016 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2017 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 ammontano in linea capitale ad euro 15,1 milioni, oltre ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, la Società dispone inoltre di una ulteriore linea di credito di firma per euro 0,5 milioni.

#### *Accordo di ristrutturazione dei debiti e covenants economici e finanziari*

Nell'ambito degli obblighi previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori, il Gruppo Gabetti si è impegnato al rispetto di alcuni obblighi quali, ad esempio, il rimborso del debito chirografario consolidato sulla base dei flussi di cassa, pur garantendo delle rate minime di rimborso ed il pagamento degli interessi secondo i termini e le modalità previste nell'Accordo stesso.

Alla data di approvazione della Relazione Finanziaria semestrale del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2017, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, non vi sono *covenant*, *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

### **Avviamenti ed impairment test**

Al 30 giugno 2017 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8,7 milioni, interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate, comprensivi di euro 1,2 milioni relativi al valore netto contabile dell'*intangible* "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

Nel primo semestre dell'esercizio 2017 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate previsto nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuato al 31 dicembre 2016, che non aveva evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione Tree Real Estate alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati diversi dalle stime effettuate, non si può pertanto escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile degli avviamenti iscritti in bilancio.

## Rapporti con parti correlate

Per il dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nella nota n. 17 del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

## Le Persone

Al 30 giugno 2017 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	39	36	37
GABETTI AGENCY S.p.A.	43	42	39
PATRIGEST S.p.A.	14	15	13
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	67	73	74
TREE REAL ESTATE S.r.l.	11	9	9
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	12	12	12
PROFESSIONECASA S.p.A.	4	4	4
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	1	1	1
MONETY S.r.l.	2	0	0
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	0	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>196</b>	<b>194</b>	<b>191</b>

	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
DIRIGENTI	13	11	11
QUADRI	20	19	17
IMPIEGATI	133	126	123
OPERAI	1	1	1
PORTIERI	29	37	39
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>196</b>	<b>194</b>	<b>191</b>

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

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 57 collaboratori autonomi (n. 50 unità a fine esercizio 2016) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 27 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 22 collaboratori a fine esercizio 2016); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 16 collaboratori autonomi (n. 16 risorse a fine esercizio 2016); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2016), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 5 collaboratori a fine 2016), in *Monety S.r.l.* opera n. 1 collaboratore autonomo.

---

## Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

### *Approvazione del bilancio d'esercizio*

In data 28 aprile 2017 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e la relativa relazione sulla gestione ed inoltre ha confermato l'attuale Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.

## Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

### *Acquisto ramo di azienda Finitalica S.r.l. e aumento capitale sociale di Monety S.r.l.*

In data 28 giugno 2017, con efficacia 1 luglio 2017, *MONETY S.r.l.* ha provveduto all'acquisizione del ramo di azienda di *Finitalica S.r.l.*, contenente la struttura organizzativa e la piattaforma informatica dedicata, funzionale allo sviluppo del business nel settore della mediazione del credito del Gruppo Gabetti.

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

### *Cessione quota partecipazione Wikire S.r.l.*

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

## ***Evoluzione prevedibile della gestione***

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

Il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe pertanto permettere una ulteriore crescita dei risultati operativi, già ritornati positivi a partire dal 2013.

Il risultato netto d'esercizio, sul quale incidono ancora effetti di ammortamenti ed accantonamenti, è invece ancora previsto negativo, anche se in miglioramento.

**Milano, 1 agosto 2017**

p. Il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

Fabrizio Prete



## **BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO**

## Situazione patrimoniale finanziaria

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2017	31.12.2016
	<b>Attività non correnti</b>		
10	Immobilizzazioni materiali	572	576
10	Immobilizzazioni immateriali	10.982	13.071
11	Partecipazioni valutate ad equity	781	0
	Altri titoli a lungo termine	0	97
8	Attività fiscali differite	3.607	3.592
	Altri crediti finanziari lungo termine	0	55
	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	112	13
	Altre attività a lungo termine	190	195
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>16.244</b>	<b>17.599</b>
	<b>Attività correnti</b>		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	23.014	22.922
13	Altri crediti finanziari a breve termine	8.029	6.654
6	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.528	7.701
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>38.571</b>	<b>37.277</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>54.815</b>	<b>54.876</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b>			
(valori in migliaia di Euro)			
	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
	Capitale sociale	14.650	14.600
	Altre riserve	7.729	8.707
	Utili/Perdite a nuovo	-8.215	-6.558
	Utile/Perdite del Gruppo	-897	-2.587
	<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>	<b>13.267</b>	<b>14.162</b>
	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>285</b>	<b>630</b>
	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>-128</b>	<b>-302</b>
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>157</b>	<b>328</b>
	<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>13.424</b>	<b>14.490</b>
<b>Passività non correnti</b>			
6	Debiti finanziari a lungo termine	17.696	17.725
8	Passività fiscali differite	660	906
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.871	2.029
15	Fondi a lungo termine	4.500	4.500
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>24.727</b>	<b>25.160</b>
<b>Passività correnti</b>			
	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	15.243	13.683
	Debiti per imposte sul reddito	28	2
6	Debiti finanziari a breve termine	569	752
15	Fondi rischi ed oneri	824	789
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>16.664</b>	<b>15.226</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>54.815</b>	<b>54.876</b>

## Conto Economico

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>CONTO ECONOMICO</b>			
(valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
	<b>Attività in funzionamento</b>		
18	Ricavi	18.609	16.582
18	Altri proventi	634	642
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>19.243</b>	<b>17.224</b>
19	Costo del personale	5.681	5.606
	Ammortamenti e svalutazioni	1.221	1.327
20	Costi per servizi	11.542	9.730
21	Altri costi operativi	2.617	2.527
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>21.061</b>	<b>19.190</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-1.818</b>	<b>-1.966</b>
22	Ricavi finanziari	841	92
22	Costi finanziari	88	98
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-58	-86
11	Valutazione di attività finanziarie	-114	0
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-1.237</b>	<b>-2.058</b>
8	Imposte sul reddito	-212	-60
	<b>Risultato netto consolidato</b>	<b>-1.025</b>	<b>-1.998</b>
	<i>Attribuibile a:</i>		
	<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>	<b>-897</b>	<b>-1.899</b>
	<b>Azionisti di minoranza</b>	<b>-128</b>	<b>-99</b>

## Conto Economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	<b>01.01.2017</b>	<b>01.01.2016</b>
	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
<b>Risultato del semestre</b>	-1.025	-1.998
<b>Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>	-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	-18	-56
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	6	3
<b>Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>		
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (altre riserve)	21	27
<b>Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>	0	0
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>	-1.016	-2.024
<b>Totale risultato complessivo attribuibile a:</b>		
Azionisti della controllante	-888	-1.925
Interessenze di pertinenza di terzi	-128	-99

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

### PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO (in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/ aumento capitale soc.	Riserva da conversione POC	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldi al 31.12.2014</b>	<b>14.500</b>	<b>1.152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(281)</b>	<b>(417)</b>	<b>(1.639)</b>	<b>(4.168)</b>	<b>9.147</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2014							(4.168)	4.168	0
Delibera assemblea del 30.04.2015 copertura parziale delle perdite cumulate al 31.12.2014 e rinvio a nuovo		(1.152)			1.090	28	34		0
Vendita diritti di opzione		1							1
Aumento capitale sociale del 03.12.2015 offerta in opzione	1	885							886
esercizio di diritti inopinati	0	204							204
garanzia Marfin	2	1.908							1.910
Aumento capitale sociale da conversione POC del 15.12.2015	7	9.993		(1.433)					8.567
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		926			90				1.016
Allocazione fees per aumento CS		(59)							(59)
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia					69				69
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2015)						36			36
Variazione perimetro Wikire							(128)		(128)
Altre differenze di consolidamento							(2)		(2)
Risultato netto consolidato al 31.12.2015								(6.190)	(6.190)
<b>Saldi al 31.12.2015</b>	<b>14.510</b>	<b>13.858</b>	<b>0</b>	<b>(1.433)</b>	<b>968</b>	<b>(353)</b>	<b>(5.903)</b>	<b>(6.190)</b>	<b>15.457</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2015							(6.190)	6.190	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 13.01.2016	90				(90)				0
Delibera assemblea del 29.04.2016 copertura delle perdite cumulate al 31.12.2015		(6.494)		1.433			5.061		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.179			50				1.229
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia					44				44
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2016)						(20)			(20)
Altre differenze di consolidamento							39		39
Risultato netto consolidato al 31.12.2016								(2.587)	(2.587)
<b>Saldi al 31.12.2016</b>	<b>14.600</b>	<b>8.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>972</b>	<b>(373)</b>	<b>(6.993)</b>	<b>(2.587)</b>	<b>14.162</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2016							(2.587)	2.587	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 22.01.2017	50				(50)				0
Delibera assemblea del 28.04.2017 copertura delle perdite al 31.12.2016		(946)					946		0
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia					21				21
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2017)						(12)			(12)
Altre differenze di consolidamento							(7)		(7)
Risultato netto consolidato al 30.06.2017								(897)	(897)
<b>Saldi al 30.06.2017</b>	<b>14.650</b>	<b>7.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>943</b>	<b>(385)</b>	<b>(8.641)</b>	<b>(897)</b>	<b>13.267</b>

## Rendiconto finanziario

(in migliaia di Euro)

	<b>01.01.2017</b>	<b>01.01.2016</b>
	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-897	-1.899
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.221	1.327
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	114	0
- Accantonamento svalutazione crediti	561	636
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	-78	6
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-158	-3
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	35	-120
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	133	62
- Diminuzione (aumento) disponibilità liquide per deconsolidamento Wikire	-134	0
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	703	667
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>	<b>1.500</b>	<b>676</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-252	-288
- - materiali	-71	-48
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	97	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-1.320	684
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>	<b>-1.546</b>	<b>348</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-129	-173
- Altre differenze di consolidamento	2	-34
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>	<b>-127</b>	<b>-207</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>	<b>-173</b>	<b>817</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>	<b>7.701</b>	<b>8.679</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>	<b>7.528</b>	<b>9.496</b>

---

## Note illustrative

### 1. Area di consolidamento

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

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

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

Alla luce dei suddetti aumenti, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 28 marzo 2017, la quota di partecipazione in *Wikire S.r.l.* detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* si è ridotta al 49,773%, configurandosi perciò la perdita di controllo della società da parte del Gruppo. *Wikire S.r.l.* risulta iscritta nella relazione finanziaria semestrale 2017 con il metodo del patrimonio netto, corrispondente ad un consolidamento di tipo sintetico.

### 2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2017 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), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2016.

### 3. Variazioni di principi contabili

#### Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2017

Si segnala come non vi siano nuovi principi contabili o emendamenti ai principi stessi che siano applicati o applicabili a partire dal 1° gennaio 2017.

Le seguenti modifiche, potenzialmente applicabili al periodo in esame, non risultano invero adottabili in quanto il relativo procedimento di *endorsement* non si è completato. Per tali emendamenti la conclusione del processo di *endorsement* UE è attesa entro la fine dell'esercizio:

- modifiche allo IAS 12 – Imposte sul reddito, pubblicate dal Board il 19 gennaio 2016, che mirano a chiarire il metodo di contabilizzazione delle attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al *fair value*;
- modifiche allo IAS 7 – Rendiconto finanziario (*disclosure initiative*), pubblicate il 29 gennaio 2016, che introducono informazioni integrative, che consentano agli utilizzatori del bilancio di valutare le variazioni delle passività derivanti dalla gestione finanziaria.

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

Con riferimento in particolare ai nuovi principi contabili IFRS 9 - Strumenti finanziari, IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti (entrambi applicabili dall'esercizio 2018) e IFRS 16 - Leasing (in attesa di *endorsement* e potenzialmente applicabile dall'esercizio 2019) è attualmente in atto da parte del Gruppo una dettagliata analisi d'impatto che si completerà nel corrente esercizio. I principali temi in corso di approfondimento interessano:

- la disamina di alcune componenti dei contratti di affiliazione alla rete in franchising, che potrebbero ingenerare l'emersione di *performance obligation* multiple e conseguente *revenue recognition* differenziata;
- la stima di probabilità nell'ottenimento di compensi variabili previsti da alcuni contratti di servizio al fine di determinarne la tempistica di riconoscimento e l'adeguata metodica di quantificazione;
- la misurazione delle grandezze rilevanti afferenti ai contratti di leasing operativo in essere (flotta aziendale e macchine d'ufficio elettroniche) ed ai contratti di locazione immobiliare della sede sociale Via Quaranta, 40 in Milano e delle sedi periferiche del Gruppo.

Allo stato attuale non sono state identificate ulteriori aree contabili potenzialmente affette da significative modifiche di trattamento dovute alla futura applicazione dei principi succitati, fatta eccezione per l'informativa richiesta da IFRS 15, la cui estensione implicherà una maggiore complessità nell'esposizione della natura, ammontare, tempistica e grado di incertezza dei ricavi, nonché dei flussi di cassa rivenienti dai contratti con la clientela.

---

#### 4. Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato

La redazione della Relazione finanziaria semestrale 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 soggettive 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.

Tali poste sono, per natura, soggette a rischi valutativi che possono essere influenzati anche da fattori esterni come, ad esempio, l’andamento del mercato.

Pertanto non è possibile escludere che in futuro si possa addivenire a risultati anche significativamente diversi che tuttavia non sono ad oggi prevedibili sulla base della situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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.

#### 5. Avviamenti

Al 30 giugno 2017 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.706 mila, interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate, comprensivi di euro 1.169 mila relativi al valore netto contabile dell’intangibile “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell’acquisizione.

Nel primo semestre dell'esercizio 2017 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate previsto nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuato al 31 dicembre 2016, che non aveva evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento. Si segnala inoltre che nel corso del primo semestre 2017 non sono intervenute significative variazioni in merito all'andamento dei tassi d'interesse utilizzati nei parametri finanziari di base.

## 6. Posizione finanziaria netta consolidata e della Società e analisi indebitamento finanziario

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.

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Cassa	38	85
Depositi bancari e postali	7.350	7.173
Titoli e attività finanziarie correnti	140	443
Crediti finanziari correnti	4.615	3.111
<b>Liquidità</b>	<b>12.143</b>	<b>10.812</b>
Debiti verso banche	-569	-752
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-569</b>	<b>-752</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>11.574</b>	<b>10.060</b>
Crediti finanziari non correnti	0	55
Debiti verso banche	-17.696	-17.725
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-17.696</b>	<b>-17.670</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-6.122</b>	<b>-7.610</b>

Di seguito si espone anche la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Cassa	2	3
Depositi bancari e postali	2.842	3.403
Crediti finanziari correnti	4.128	3.111
<b>Liquidità</b>	<b>6.972</b>	<b>6.517</b>
Debiti verso banche	-433	-517
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.266	-4.246
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-4.699</b>	<b>-4.763</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>2.273</b>	<b>1.754</b>
Crediti finanziari non correnti	0	55
Debiti verso banche	-14.494	-14.479
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-14.494</b>	<b>-14.424</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-12.221</b>	<b>-12.670</b>

Per l'analisi delle variazioni della Posizione Finanziaria Netta del Gruppo e della Capogruppo intervenute nel semestre, si rimanda a quanto precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione nella sezione di commento alla Struttura Patrimoniale e Finanziaria netta di Gruppo.

## 7. Dividendi

Nel semestre in esame non sono stati pagati dividendi da parte dell'emittente.

## 8. Imposte

*(dati in migliaia di Euro)*

	<b>01.01.2017</b>	01.01.2016
	<b>30.06.2017</b>	30.06.2016
- Imposte correnti	89	54
- Imposte esercizi precedenti	-50	-4
- Imposte differite	-251	-110
<b>Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato</b>	<b>-212</b>	<b>-60</b>

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente all'accantonamento irap del periodo. Le imposte esercizi precedenti si riferiscono principalmente alla trasformazione dell'ACE 2016 in credito irap. La corrispondente voce dell'esercizio precedente è stata riclassificata dalla voce "altri proventi" per euro 5 mila e dalla voce "altri costi operativi" per euro mille.

Le imposte differite sono prevalentemente riferite a benefici derivanti dalle svalutazioni dei crediti e dalla riduzione dell'*intangible* relativo alla rete Tree Re per il normale processo di ammortamento.

Prudenzialmente, in attesa che si realizzi il recupero di redditività del Gruppo, non sono state iscritte imposte differite attive per euro 350 mila, principalmente riferite alle perdite fiscali, ad ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti, a fondi rischi e oneri ed ai benefici derivanti dall'ACE.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- le attività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 15 mila, attribuibili prevalentemente ad accantonamenti per rischi ed oneri. La recuperabilità delle attività fiscali differite è basata sui risultati attesi riflessi nei dati previsionali delle società facenti parte del Gruppo;
- le passività fiscali differite si riducono di euro 246 mila rispetto al 31 dicembre 2016, principalmente a seguito dell'effetto fiscale differito sulla riduzione per ammortamento della quota di differenziale prezzo derivante dall'acquisizione della partecipazione Tree Real Estate, allocato all'attività intangibile denominata "Rete commerciale in franchising".

## 9. Informativa di settore

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Settori operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

La capogruppo *Gabetti Property Solutions S.p.A.* e le sue controllate, puntando a rafforzare ulteriormente il marchio Gabetti nel mercato di riferimento, perseguono i propri obiettivi di crescita dei risultati operativi attraverso lo sviluppo dell'attività *core* dell'intermediazione immobiliare, anche comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*), in aggiunta all'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari (*Finance*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*), evidenziando pertanto un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari, con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza, a conferma del ruolo di *leadership* nel mercato dei servizi immobiliari.

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- **Agency** - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising ed attraverso agenzie dirette *Professionecasa*), *Corporate*, *Fractioning & Building* e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio “*Santandrea*” (tramite rete diretta);
- **Finance** - intermediazione di prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, *leasing* abitativi, cessioni del quinto) tramite una rete di propri consulenti del credito con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con le reti *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *Professionecasa*;
- **Technical Services** - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, perizie, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, *property* e *facility management* e *loans services*;

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 30 giugno 2017 e al 30 giugno 2016.

Giugno 2017 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	9.444	9.581	129	56	19.210		19.210			
Ricavi da altri segmenti		102			102		102			
<b>Totale Ricavi</b>	<b>9.444</b>	<b>9.683</b>	<b>129</b>	<b>56</b>	<b>19.312</b>	<b>0</b>	<b>19.312</b>	(69)	19.243	1
Totale Costi operativi	(8.850)	(9.241)	(228)	(385)	(18.704)	(232)	(18.936)			
<b>Ebitda</b>	<b>594</b>	<b>442</b>	<b>(99)</b>	<b>(329)</b>	<b>608</b>	<b>(232)</b>	<b>376</b>			
Ammortamenti e svalutazioni						(1.796)	(1.796)	575	(1.221)	2
Accantonamenti						(186)	(186)	128	(58)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						453	453	(567)	(114)	
Proventi finanziari						26	26	815	841	
Oneri finanziari						(110)	(110)	22	(88)	
Imposte						212	212	0	212	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						128	128	0	128	
<b>Risultato Netto</b>							<b>(897)</b>	0	<b>(897)</b>	
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>25.354</b>	<b>16.226</b>	<b>806</b>	<b>4.802</b>	<b>47.188</b>	<b>7.627</b>	<b>54.815</b>	0	<b>54.815</b>	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico civilistico.-

**Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :**

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 102 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.  
Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stornati direttamente dai ricavi (-Euro 16 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.  
Costi settore "Agency" girati a storno dei ricavi (-Euro 2 mila).  
Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 8 mila).  
Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 16 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.  
Ricavi "Wikire" (-Euro 23 mila) gestionalmente riclassificati nei Proventi ed Oneri da partecipazione.

**Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :**

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 561 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.  
Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 56 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.  
Ammortamento Immobilizzazioni Materiali e Immateriali "Wikire" (-Euro 42 mila) gestionalmente riclassificati nei Proventi ed Oneri da partecipazione.

Giugno 2016 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	8.491	8.483	189	17.163		17.163
Ricavi da altri segmenti		201		201		201
<b>Totale Ricavi</b>	<b>8.491</b>	<b>8.684</b>	<b>189</b>	<b>17.364</b>	<b>0</b>	<b>17.364</b>
Totale Costi operativi	(7.855)	(8.336)	(411)	(16.602)	(410)	(17.012)
<b>Ebitda</b>	<b>636</b>	<b>348</b>	<b>(222)</b>	<b>762</b>	<b>(410)</b>	<b>352</b>
Ammortamenti e svalutazioni					(2.008)	(2.008)
Accantonamenti					(53)	(53)
Proventi ed oneri da partecipazioni					(234)	(234)
Proventi finanziari					5	5
Oneri finanziari					(120)	(120)
Imposte					60	60
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					99	99
<b>Risultato Netto</b>						<b>(1.899)</b>
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>27.459</b>	<b>13.310</b>	<b>5.249</b>	<b>46.018</b>	<b>10.889</b>	<b>56.907</b>

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di *business* si rimanda a quanto precedentemente evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

## 10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali si è decrementata complessivamente di euro 4 mila dovuti alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 74 mila parzialmente compensata da acquisti effettuati nell'esercizio per euro 70 mila.

Il decremento netto delle immobilizzazioni immateriali pari ad euro 2.089 mila, è principalmente dovuto all'ammortamento del periodo pari ad euro 1.146 mila, al deconsolidamento della società Wikire S.r.l. per euro 1.195 mila ed all'incremento del valore delle immobilizzazioni per euro 252 mila principalmente dovuto all'acquisto di software.

## 11. Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta unicamente dalla partecipazione nella società Wikire Srl (euro 895 mila) al netto della svalutazione della stessa al 30 giugno 2017 (per la registrazione della perdita pro quota di euro 114 mila, realizzata dalla data di prima iscrizione sino alla chiusura del semestre). Si evidenzia come tale partecipazione, in precedenza consolidata con il metodo dell'integrazione globale, sia stata iscritta per la prima volta il 28 marzo 2017, a seguito della perdita di controllo da parte del Gruppo e del conseguente processo di deconsolidamento.

## 12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

	<b>30.06.2017</b>	31.12.2016
Crediti verso clienti	15.844	17.063
Crediti per fatture da emettere	12.327	11.173
Fondo svalutazione crediti	-7.483	-7.396
Crediti tributari	695	930
Altri crediti a breve termine	1.631	1.152
<b>Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t</b>	<b>23.014</b>	<b>22.922</b>

## 13. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è costituito dal valore attuale dei crediti residui a breve relativi a mutui e leasing erogati dalla Società per il residuo importo di euro 3.415 mila, dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 4 milioni sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad euro 127 mila (al lordo delle ritenute fiscali) e dal finanziamento attivo verso la società Wikire S.r.l. pari ad euro 487 mila.

## 14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.703 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 233 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

## 15. Fondi rischi

La voce fondi rischi ed oneri a lungo termine, pari ad euro 4.500 mila, si riferisce alla garanzia a favore degli Istituti di Credito finanziatori della *BU Investment* nell'ambito del Piano 2013-2016 e che sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili della stessa *BU Investment*.

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 824 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 406 mila e per cause diverse per euro 418 mila.

## 16. Impegni e rischi

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 S.p.A.. 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 Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974 (maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre ad eventuali altrettante sanzioni e interessi): 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 euro, oltre a eventuali sanzioni e interessi.

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.

## 17. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

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

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

Si riportano inoltre di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

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

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

## 18. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi si è incrementata di euro 2.018 mila principalmente imputabili ad Abaco Team Spa (+1.011 mila euro), a Gabetti Agency Spa (+ 707 mila euro), al Gruppo Tree RE (+ 128 mila euro), a Monety Srl (+ 129 mila euro) e a Patrigest Spa (+ 36 mila euro).

Si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione per maggiori dettagli sull'andamento.

Si segnala che, per miglior rappresentazione, è stata riclassificata tra le imposte sul reddito la voce sopravvenienze attive dell'esercizio precedente relativamente a minori imposte del 2016 per euro 5 mila.

## 19. Costi del personale

Si incrementano di euro 75 mila, a seguito del consolidamento delle strutture.

---

## 20. Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 1.812 mila, dovuti principalmente all'aumento delle lavorazioni esterne di Abaco Team per circa euro 567 mila a seguito del relativo incremento dei ricavi, all'aumento dei costi per premi e provvigioni pari ad euro 446 mila, all'aumento dei costi per consulenze pari ad euro 429 mila, all'aumento dei costi per servizi diversi pari ad euro 201 mila e all'aumento dei costi per pubblicità pari ad euro 136 mila.

## 21. Altri costi operativi

La voce si incrementa complessivamente di euro 89 mila, dovuti principalmente a maggiori accantonamenti per rischi ed oneri diversi per euro 133 mila, a maggiori costi per godimento beni di terzi per euro 19 mila, al netto di minori accantonamenti riguardanti i crediti commerciali per euro 75 mila.

Come innanzi già riportato, è stata riclassificata tra le imposte sul reddito la voce sopravvenienze passive dell'esercizio precedente, relativamente a maggiori imposte del 2016 per euro mille.

## 22. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 841 mila (euro 92 mila al 30/06/2016) e accolgono principalmente la plusvalenza riveniente dal deconsolidamento della società Wikire Srl pari ad euro 797 mila, a seguito della perdita del controllo sulla partecipata avvenuto per diluizione in data 28 marzo 2017.

A tal proposito si evidenzia che è stato considerato come rappresentativo del *fair value* della partecipazione mantenuta, il relativo costo storico di costituzione (895 mila euro) e non quello derivante dalla valorizzazione emergente dai piani della società, in considerazione anche della fase di *start up* che caratterizza la società partecipata e della conseguente incertezza che i piani previsionali esistenti possono comportare. A tale importo è stato sottratto il valore delle attività nette eliminate (402 mila euro), al netto del patrimonio netto di terzi pari ad euro 304 mila, facendo così emergere la plusvalenza pari ad euro 797 mila.

Il decremento degli oneri finanziari è invece principalmente dovuto a minori oneri bancari.

Milano, 1 agosto 2017

p. Il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

Fabrizio Prete

---

## **Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato 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”, Roberto Busso 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 semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1 gennaio 2017 al 30 giugno 2017.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2017:

- 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato consolidato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi ed incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

**Milano, 1 agosto 2017**

Il Presidente  
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta



**Gabetti Property Solutions S.p.A.**

**Relazione semestrale consolidata  
al 30 giugno 2017**

Relazione della società di revisione  
sulla revisione contabile limitata del  
bilancio consolidato semestrale abbreviato

## Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti di  
Gabetti Property Solutions S.p.A.

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative di Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2017. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2017 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 4 agosto 2017

  
BDO Italia S.p.A.  
Claudio Tedoldi  
Socio