

RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 2018



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 14.685.000,00

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 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

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
21	Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari
21	Avviamenti ed <i>impairment test</i>
22	Le Persone
23	Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
24	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

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

26	Situazione Patrimoniale-Finanziaria
28	Conto Economico
29	Conto Economico complessivo
30	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
31	Rendiconto finanziario
32	Note illustrative
46	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
47	Relazione della Società di Revisione



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 2020.

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.

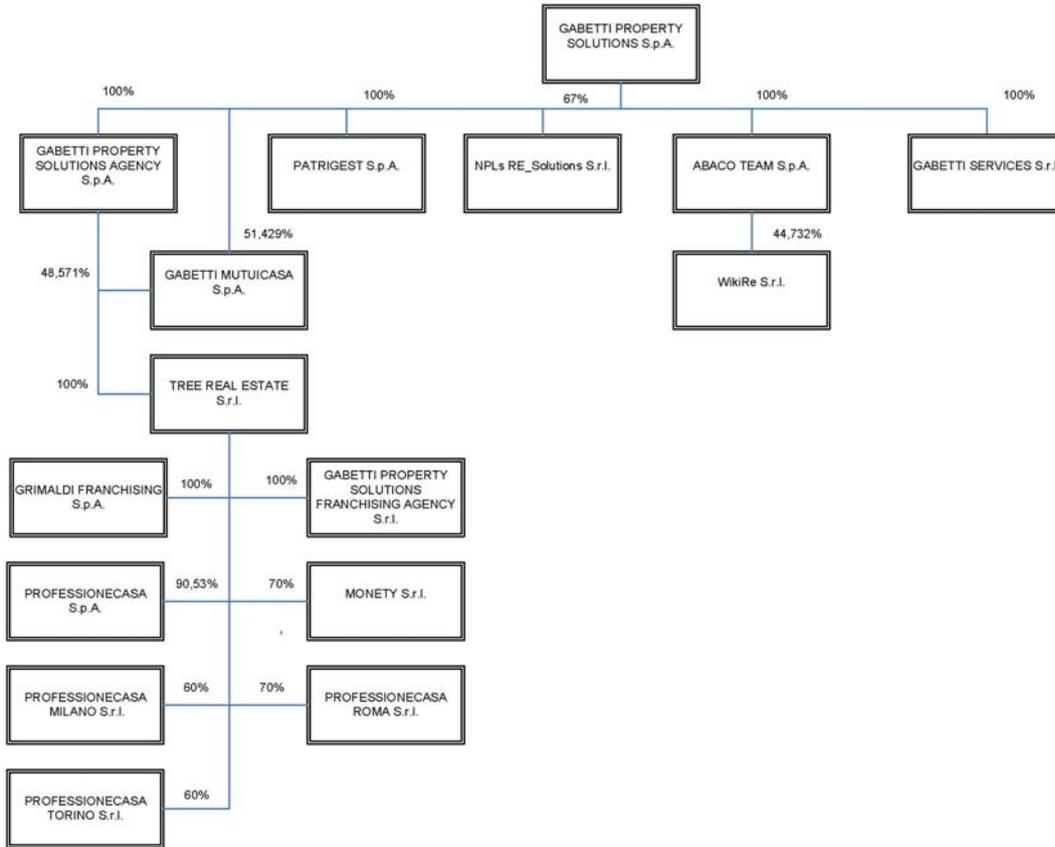
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

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 2018



30 giugno 2018

Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.685.000,00, suddiviso in numero 58.662.409 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita netta del semestre, risulta pari ad euro 22.082 mila (euro 22.646 mila al 31 dicembre 2017).

Azioni proprie

Al 30 giugno 2018 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 31/07/2018

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
FIN.MAR S.r.l. - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	33,387%
UNICREDIT S.p.A. -direttamente	16,353%

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017 *revised
Ricavi da attività di agency	10.231	8.745
Altri proventi	472	598
Costi e spese operative	-9.863	-8.850
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	840	493
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	10.720	9.632
Altri proventi	111	51
Costi e spese operative	-10.350	-9.241
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	481	442
Ricavi per segnalazione finanziaria	913	129
Altri proventi	3	0
Costi e spese operative	-1.113	-228
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-197	-99
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-302	-232
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	822	604
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-320	-516
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	502	88
Ammortamenti	-726	-1.221
Accantonamenti	0	-186
Svalutazioni	-843	-617
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-1.569	-2.024
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-1.067	-1.936
Proventi ed oneri da partecipazioni	-131	682
Proventi finanziari	38	46
Oneri finanziari	-131	-110
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-224	618
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.291	-1.318
IMPOSTE SUL REDDITO	-66	227
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.357	-1.091
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	94	131
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-1.263	-960

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2018	31.12.2017 *revised
Crediti finanziari (quota a breve)	2.812	3.074
Debiti per imposte sul reddito	-54	-4
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.272	8.193
Capitale netto di funzionamento	11.030	11.263
Imposte anticipate e differite	3.313	3.272
Immobilizzazioni immateriali nette	9.975	10.332
Immobilizzazioni materiali nette	956	566
Partecipazioni	625	616
Altre attività	189	189
Attività (passività) fisse nette	15.058	14.975
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.910	-1.903
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	19.678	19.835
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	564	639
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.524	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.423	16.388
Indebitamento finanziario netto	8.463	7.338
Capitale e riserve di terzi	176	154
Patrimonio netto del Gruppo	11.039	12.343
Totale	19.678	19.835

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel 2016 una crescita del 18,1% del numero di transazioni rispetto al 2015, proseguita poi nel 2017 con una crescita del 5,3% rispetto al 2016, anche nel corso del 1° trimestre 2018 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato, seppur in progressivo rallentamento, con un incremento del 4,6% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 1° trimestre del 2018 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale, con una crescita su base annua del 4,3% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 6,2% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 30 giugno 2018, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 22,5 milioni, in crescita del 17% rispetto ad euro 19,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +15% nell'*Agency*, positiva sia per la parte diretta che per la parte franchising e +12% nei *Technical Services*, con particolare riferimento ad *Abaco*. In crescita anche il volume dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, che ha sottoscritto le convenzioni con le banche e sta procedendo nell'implementazione della struttura commerciale dei mediatori, i cui ricavi nel 1° semestre 2018 sono stati pari ad euro 0,9 milioni (euro 0,1 milioni al 30 giugno 2017).

Al 30 giugno 2018 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 0,8 milioni, in forte crescita +36% rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2017 pari ad euro 0,6 milioni nonostante nel risultato del 2018 incidano i costi di avvio delle nuove iniziative (*Monety S.r.l.* ed il rilancio di *Npls RE_Solutions S.r.l.*) non ancora a break-even, pari ad euro 0,3 milioni (euro 0,1 milioni al 30 giugno 2017) e i costi della convention di gruppo effettuata a gennaio 2018.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -1,1 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro -1,9 milioni del 30 giugno 2017 a seguito degli effetti sopra commentati a livello di EBITDA dell'attività di servizi e del miglioramento anche del risultato del settore *altri business*, il cui EBITDA risulta pari ad euro -0,3 milioni rispetto ad euro -0,5 milioni dell'esercizio precedente (nei primi 3 mesi del 2017 era presente il risultato di *Wikire S.r.l.*, per euro -0,2 milioni, consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017). Si evidenziano inoltre minori ammortamenti per euro 0,5 milioni (terminato nel semestre l'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate con l'ultima quota residuale per euro 0,3 milioni inferiore rispetto ad euro 0,8 milioni del 30 giugno 2017) e minori accantonamenti per euro 0,2 milioni che compensano le maggiori svalutazioni crediti effettuate soprattutto in *Abaco* relative ad alcune specifiche posizioni.

I costi operativi sono aumentati del 16%, in maniera meno che proporzionale rispetto all'incremento del volume dei ricavi pari al 17%, nonostante l'avvio delle nuove iniziative non ancora giunte a *break-*

even, il maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate* della Capogruppo e i costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 30 giugno 2018 è stato pari ad euro 0,8 milioni, in netta crescita +71% rispetto ad euro 0,5 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Determinante per il risultato è stato l'apporto della rete diretta, con tutti i settori in crescita rispetto al 2017 in particolare il settore *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* ed il settore *Corporate*.

In crescita anche i risultati delle agenzie dirette di *Professionecasa* di *Milano, Torino e Roma*, società controllate da *Tree Real Estate* inaugurate a giugno del 2017 e che al 30 giugno 2018 hanno già raggiunto un margine positivo a livello EBITDA.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 30 giugno 2018 si compone di 1.055 zone contrattuali, in crescita di nr. 30 contratti netti rispetto a fine 2017, grazie alla sottoscrizione nel semestre di nr. 80 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei *brand* sul mercato.

Lo sviluppo della rete con la crescita del volume dei ricavi ricomincia a portare effetti positivi anche a livello di EBITDA con una decisa crescita rispetto al 2017 nonostante la maggiore pubblicità effettuata nel 1° semestre 2018 comprensiva anche dei costi della convention di gruppo.

E' stata avviata nel corso del 2017 l'attività di mediazione creditizia di *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase iniziale non è ancora giunta a break-even e, al 30 giugno 2018, l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 0,2 milioni (negativo per euro 0,1 milioni al 30 giugno 2017) nonostante il buon andamento dei ricavi pari ad euro 0,9 milioni (euro 0,1 milioni al 30 giugno 2017).

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultata pari ad euro 0,5 milioni, in crescita del 9% rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 giugno 2017, nonostante i costi di rilancio della società *Npls RE_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei *non performing loans*. Tale attività al 30 giugno 2018 non risulta ancora a break-even e mostra un EBITDA pari ad euro -0,1 milioni, ma ha acquisito importanti mandati che produrranno risultati nel breve periodo.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 12% rispetto al 30 giugno 2017, grazie soprattutto al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dei *Loans* (+46%) e dell'*Audit* (+20%) e con una marginalità costante. Il settore *condominio franchising* comincia a beneficiare del nuovo progetto avviato a fine 2016 con ricavi raddoppiati (euro 0,2 milioni al 30 giugno 2018 rispetto ad euro 0,1 milioni del 2017) nonostante non abbia ancora raggiunto il break-even. Viceversa, risultano in leggera riduzione i ricavi (-3%) e soprattutto i margini di *Patrigest*, che sta rifocalizzando il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare, non potendo più svolgere l'attività di esperto indipendente a seguito dell'evoluzione della normativa di settore.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,3 milioni, in leggera crescita rispetto a quelli di euro 0,2 milioni del 30 giugno 2017 nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi *corporate* per euro 0,1 milioni, a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018 al netto dei quali i costi sarebbero stati in riduzione.

Al 30 giugno 2018 il settore *Altri Business* (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 ed a *Wikire S.r.l.* consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017), ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,3 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,5 milioni (nei primi 3 mesi del 2017 era presente il risultato di *Wikire S.r.l.* pari ad euro -0,2 milioni).

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 0,5 milioni in forte miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 30 giugno 2017.

Al 30 giugno 2018 si registra una riduzione del 20% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,6 milioni, rispetto ad euro 2,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,7 milioni in forte riduzione rispetto ad euro 1,2 milioni del 30 giugno 2017 (comprensivi dell'ultima quota residuale dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni inferiore rispetto ad euro 0,8 milioni del 30 giugno 2017) e svalutazioni di crediti commerciali per euro 0,8 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,6 milioni dell'esercizio precedente, variazione quasi interamente riferita ad Abaco e legata ad alcune posizioni specifiche. Al 30 giugno 2018 non sono stati effettuati accantonamenti a fondi rischi e oneri (euro 0,2 milioni al 30 giugno 2017).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,2 milioni, decisamente inferiore rispetto al saldo positivo di euro 0,6 milioni del 30 giugno 2017 che però comprendeva 0,8 milioni di plusvalenza derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in *Wikire*, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di Abaco al di sotto del 50%, che ha determinato la perdita di controllo da parte del Gruppo.

Al 30 giugno 2018 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,3 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni), in peggioramento rispetto al risultato negativo di un milione di euro del 30 giugno 2017 che però comprendeva euro 0,8 milioni di plusvalenza al netto della quale il risultato sarebbe in miglioramento del 28%, 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 2018 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 840 mila, in forte

miglioramento +71% rispetto ad euro 493 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 109 mila e dei costi della convention effettuata a gennaio 2018 pari ad euro 145 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 10.231 mila risultano in crescita del 17% rispetto ad euro 8.745 mila del 30 giugno 2017. I ricavi della rete diretta (euro 6.076 mila al 30 giugno 2018, +18% rispetto ad euro 5.157 mila del 30 giugno 2017) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, soprattutto in *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +28% e *Corporate* +11%. Al 30 giugno 2018 i ricavi derivanti dalle agenzie dirette di *Professionecasa* sono stati pari ad euro 325 mila (euro 12 mila al 30 giugno 2017).

Al 30 giugno 2018 i ricavi da franchising sono stati pari ad euro 4.155 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 3.588 mila del 30 giugno 2017.

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

Tipologia	06/2018	06/2017	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.927	1.895	32	2%
Nuove Costruzioni e Frazionamenti	1.658	1.298	360	28%
Corporate	2.166	1.952	214	11%
Professionecasa dirette	325	12	313	
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	6.076	5.157	919	18%
RICAVI DA FRANCHISING	4.155	3.588	567	16%
TOTALE	10.231	8.745	1.486	17%

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, Corporate ed a partire dal 2017 anche alle agenzie dirette di Professionecasa.

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 2018 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

I ricavi delle agenzie dirette di Professionecasa sono stati pari ad euro 325 mila (erano stati pari ad euro 12 mila al 30 giugno 2017 tenendo presente che erano state inaugurate alla fine del primo semestre dell'esercizio precedente).

Franchising immobiliare

Al 30 giugno 2018 risultano sottoscritti 1.055 contratti di affiliazione, come di seguito dettagliati:

Rete	30/06/2018	31/12/2017
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	601	593
Professionecasa	257	240
Grimaldi Franchising Immobiliare	197	192
TOTALE	1.055	1.025

Nel corso del primo semestre 2018 si è ulteriormente consolidato 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. 80 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, 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 2018 la voce "Altri proventi", principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall'utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale "Treeplat", di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 472 mila, in diminuzione del 21% rispetto ad euro 598 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente. In tale voce rientrano anche i ricavi derivanti dalla commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività partita nel 2018 che prevede la creazione di corner specializzati all'interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere. Al 30 giugno 2018 sono stati già sottoscritti 112 contratti (di cui 90 contratti nel 2° trimestre 2018) i cui effetti sui ricavi si vedranno nei prossimi mesi.

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

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 giugno 2018 risulta pari ad euro 9.863 mila, in crescita dell'11% rispetto ad euro 8.850 mila del 30 giugno 2017, a

seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi, dell'incremento degli investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo dei business, dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018 e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 giugno 2018 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 481 mila, in crescita del 9% rispetto a quello di euro 442 mila del 30 giugno 2017. Nel risultato del 1° semestre 2018 incidono i costi di rilancio della società Npls RE_Solutions S.r.l. che mostra un EBITDA pari ad euro -111 mila, non risultando pertanto ancora a break-even (al 30 giugno 2017 era stato pari ad euro mille). La società, specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans con la nuova struttura organizzativa operativa da settembre 2017 legata al nuovo progetto sviluppato con il partner Astasy S.r.l., ha fatto registrare al 30 giugno 2018 ricavi per euro 200 mila.

Abaco ha registrato un'ulteriore importante crescita, con un volume di ricavi operativi superiori del 12% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. In particolare, si evidenzia la crescita di volumi nel settore dei Loans (+46%) che ha portato a regime l'attività di perizie sui mutui retail, con importanti contratti sottoscritti con alcune delle principali banche italiane e nel settore dell'Audit (+20%). In crescita anche il settore del condominio franchising che comincia a beneficiare del nuovo progetto avviato a fine 2016 con ricavi raddoppiati rispetto al 30 giugno 2017.

In leggera riduzione i ricavi di Patrigest (-3%), 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 e sfruttando al meglio anche tutte le sinergie derivanti dagli altri servizi offerti dalle società del Gruppo.

Costi e spese operative

Al 30 giugno 2018 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 10.350 mila, in crescita del 12% rispetto ad euro 9.241 mila del 30 giugno 2018, a seguito dell'aumento del volume dei ricavi operativi e tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco e Patrigest che presentano incidenze di costi tra loro differenti.

FINANCIAL SERVICES

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state avviate le attività di MONETY, società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso Tree Real Estate), che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, prestiti personali e c.q.s.) 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.

Al 30 giugno 2018, essendo ancora nella sua fase iniziale, l'EBITDA derivante da tale attività risulta ancora negativo per euro 197 mila (euro -99 mila al 30 giugno 2017) seppur con ricavi in forte crescita pari ad euro 913 mila (euro 589 mila in tutto il 2017).

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori che al 30 giugno 2018 conta sulla presenza di 75 consulenti del credito (50 a fine 2017), anche grazie al progetto "promotori creditizi" che lavorano direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2018 i costi della capogruppo sono risultati pari ad euro 302 mila, in crescita rispetto ad euro 232 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 147 mila, a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018 al netto dei quali i costi sarebbero stati in riduzione.

ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2018 il settore Altri Business ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 320 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 516 mila del medesimo periodo dell'esercizio precedente (di cui euro 329 mila relativo ai crediti non performing loans ed euro 187 mila a Wikire S.r.l. consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017).

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, si ricorda che 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 2018 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 11.039 mila (euro 12.343 mila al 31 dicembre 2017), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 176 mila (euro 154 mila al 31 dicembre 2017) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.215 mila (euro 12.497 al 31 dicembre 2017).

Posizione Finanziaria Netta

Al 30 giugno 2018 la posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo si incrementa di euro 1,1 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, come di seguito dettagliato.

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2018	31.12.2017
Cassa	57	51
Depositi bancari e postali	4.634	4.194
Titoli e attività finanziarie correnti	292	488
Crediti finanziari correnti	3.541	4.956
Liquidità	8.524	9.689
Debiti verso banche	-564	-639
Indebitamento finanziario corrente	-564	-639
Posizione finanziaria netta corrente	7.960	9.050
Crediti finanziari non correnti	0	0
Debiti verso banche	-16.423	-16.388
Indebitamento finanziario non corrente	-16.423	-16.388
Posizione finanziaria netta	-8.463	-7.338

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2018 ammonta ad euro 8,5 milioni, composto per euro 16,4 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,6 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 8,5 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 4,3 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo.

Nel semestre l'indebitamento finanziario netto si è incrementato di euro 1,1 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, a seguito di maggiori uscite legate allo sviluppo dei business compresa la convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2018 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 17,2 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2018	31.12.2017
Cassa	1	3
Depositi bancari e postali	1.504	1.113
Crediti finanziari correnti	2.667	4.149
Liquidità	4.172	5.265
Debiti verso banche	-428	-492
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.305	-4.285
Indebitamento finanziario corrente	-4.733	-4.777
Posizione finanziaria netta corrente	-561	488
Debiti verso banche	-13.345	-13.311
Indebitamento finanziario non corrente	-13.345	-13.311
Posizione finanziaria netta	-13.906	-12.823

Al 30 giugno 2018 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 13,9 milioni, composto per euro 13,3 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,7 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 4,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 4,3 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea “*Altri Business*” descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell’Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società.

Nel semestre l'indebitamento finanziario netto della Società si è incrementato di euro 1,1 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito delle maggiori necessità derivanti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo e della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2018 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 ammontano in linea capitale ad euro 14 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

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 2018, non vi sono *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e pertanto, il Gruppo 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.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° semestre 2018 evidenzia indicatori positivi a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, nonostante i ricavi consolidati siano leggermente inferiori rispetto alle attese.

Le linee di business sono allineate rispetto alle previsioni di budget, anche considerando le nuove iniziative dove si registra un leggero ritardo solamente nel settore Financial Services dovuto alle difficoltà nella messa a regime del progetto rispetto alle previsioni. Anche tenuto conto della stagionalità del business, per l'intero esercizio, la società punta ad un percorso di crescita rispetto all'esercizio precedente con l'obiettivo di raggiungere un risultato positivo, anche a seguito del termine del periodo di ammortamento su alcuni importanti investimenti fatti in passato.

Avviamenti ed impairment test

Al 30 giugno 2018 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate. Nel 1° trimestre 2018 è stata ammortizzata la quota residua pari ad euro 0,3 milioni del valore netto contabile dell'*intangibile* "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l'importo di euro 619 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 625 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 6 mila).

Nel primo semestre dell'esercizio 2018 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della *CGU Tree Real Estate* e della società *Wikire S.r.l.* previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2017, che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità degli avviamenti impliciti nel valore delle partecipazioni *Tree Real Estate* e *Wikire* alla variazione delle marginalità attese 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.

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 2018 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	54	52	39
GABETTI AGENCY S.p.A.	44	43	43
PATRIGEST S.p.A.	15	18	14
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	72	70	67
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	5	11
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	8	12
PROFESSIONECASA S.p.A.	1	1	4
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	0	0	1
MONETY S.r.l.	6	4	2
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	1	0
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l. (*)	2	2	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	212	208	196

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
DIRIGENTI	12	12	13
QUADRI	24	20	20
IMPIEGATI	141	144	133
OPERAI	0	1	1
PORTIERI	35	31	29
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	212	208	196

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

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 71 collaboratori autonomi (n. 57 unità a fine esercizio 2017) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 39 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 34 collaboratori a fine esercizio 2017); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 15 risorse a fine esercizio 2017); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2017), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 4 collaboratori a fine 2017), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 75 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 52 consulenti del credito a fine 2017).

Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

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

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

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

Al 30 giugno 2018 sono stati già sottoscritti n. 112 contratti (di cui 90 sottoscritti nel 2° trimestre 2018).

Approvazione del bilancio d'esercizio

In data 30 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti di *Gabetti Property Solutions S.p.A.* ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 e la relativa relazione sulla gestione. L'Assemblea ha poi confermato l'attuale Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e così fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

Milano, 31 luglio 2018

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete



BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

Situazione patrimoniale finanziaria

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2018	31.12.2017 *revised
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	956	566
10	Immobilizzazioni immateriali	9.975	10.332
11	Partecipazioni valutate ad equity	625	616
	Altri titoli a lungo termine	0	0
8	Attività fiscali differite	3.635	3.683
	Altri crediti finanziari lungo termine	0	0
	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	25	35
	Altre attività a lungo termine	189	188
	Totale attività non correnti	15.405	15.420
	Attività correnti		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	28.805	25.634
13	Altri crediti finanziari a breve termine	6.353	8.029
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	4.983	4.733
	Totale attività correnti	40.141	38.396
	TOTALE ATTIVO	55.546	53.816

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA			
(valori in migliaia di Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	30.06.2018	31.12.2017
			<i>*revised</i>
	Capitale sociale e riserve		
	Capitale sociale	14.685	14.650
	Altre riserve	7.957	8.497
	Utili/Perdite a nuovo	-10.340	-8.661
	Utile/Perdite del Gruppo	-1.263	-2.143
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	11.039	12.343
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	270	422
	Risultato di pertinenza di terzi	-94	-268
	Totale patrimonio netto di terzi	176	154
	Patrimonio netto totale	11.215	12.497
	Passività non correnti		
	Debiti finanziari a lungo termine	16.423	16.388
	Passività fiscali differite	322	411
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.910	1.903
15	Fondi a lungo termine	4.500	4.500
	Totale passività non correnti	23.155	23.202
	Passività correnti		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	20.305	17.142
	Debiti per imposte sul reddito	54	4
	Debiti finanziari a breve termine	564	639
15	Fondi rischi ed oneri	253	332
	Totale passività correnti	21.176	18.117
	TOTALE PASSIVITA'	55.546	53.816

Conto Economico

		GRUPPO GABETTI	
		CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)	
		01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017 *revised
Attività in funzionamento			
19	Ricavi	21.767	18.507
19	Altri proventi	696	634
Totale valore della produzione		22.463	19.141
20	Costo del personale	6.259	5.681
	Ammortamenti e svalutazioni	726	1.221
21	Costi per servizi	13.335	11.542
22	Altri costi operativi	3.192	2.617
Totale costi della produzione		23.512	21.061
Risultato operativo		-1.049	-1.920
23	Ricavi finanziari	54	862
23	Costi finanziari	108	88
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-57	-58
	Valutazione di attività finanziarie	-131	-114
Risultato prima delle Imposte		-1.291	-1.318
8	Imposte sul reddito	66	-227
Risultato da attività in funzionamento		-1.357	-1.091
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		-1.263	-960
Azionisti di minoranza		-94	-131

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Conto Economico complessivo

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	2018	2017
		*revised
Risultato dell'esercizio	-1.357	-1.091
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi		
Altre componenti del conto economico complessivo	-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	-52	-14
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	8	-2
Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi		
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (altre riserve)	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-1.401	-1.107
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-1.307	-976
Interessenze di pertinenza di terzi	-94	-131

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

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
Saldi al 01.01.2017 *revised	14.600	8.543	0	0	972	(373)	(7.448)	(2.587)	13.707
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
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2017)						(12)			(12)
Altre differenze di consolidamento							(7)		(7)
Risultato netto consolidato al 30.06.2017								(960)	(960)
Saldi al 30.06.2017	14.650	7.597	0	0	922	(385)	(9.095)	(960)	12.728
Saldi al 31.12.2017 *revised	14.650	8.361	0	0	957	(389)	(9.093)	(2.143)	12.343
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017							(2.188)	2.188	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35				(35)				0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2018)						(44)			(44)
Altre differenze di consolidamento							3		3
Risultato netto consolidato al 30.06.2018								(1.263)	(1.263)
Saldi al 30.06.2018	14.685	8.361	0	0	922	(433)	(11.278)	(1.218)	11.039

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Rendiconto finanziario

(in migliaia di Euro)

	01.01.2018	01.01.2017
	30.06.2018	30.06.2017
		*revised
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-1.263	-960
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	727	1.221
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	131	114
- Accantonamento svalutazione crediti	785	561
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	75	62
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	8	-158
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-79	35
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	22	130
- Diminuzione (aumento) disponibilità liquide per deconsolidamento Wikire	0	-134
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-776	791
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-370	1.662
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-297	-252
- - materiali	-463	-71
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	-140	-129
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	0	97
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	1.700	-1.315
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	800	-1.670
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-139	-167
- Altre differenze di consolidamento	-41	2
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-180	-165
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	250	-173
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	4.733	7.701
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	4.983	7.528

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Note illustrative

1. Area di consolidamento

L'area di consolidamento integrale non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2017. Con riferimento alla società Wikire S.r.l., consolidata con il metodo sintetico (*equity method*):

- Il Consiglio di Amministrazione di *Wikire S.r.l.* in data 30 aprile 2018, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 280.381,38 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
MASSIMO NICASTRO	2.587,15	47.603,54	50.190,69
PROXIMM S.p.A.	2.835,05	52.164,95	55.000,00
SANTAMBROGIO S.r.l.	515,46	9.484,54	10.000,00
CENTRO IMMOBILIARE S.r.l.	515,46	9.484,54	10.000,00
SPECIALISTI IMMOBILIARI S.r.l.	257,73	4.742,27	5.000,00
PLATINUM IMM. Di Saverio Franceschini	257,73	4.742,27	5.000,00
DOLCEVITA S.r.l.	257,73	4.742,27	5.000,00
ABACO TEAM S.p.A.	7.226,32	132.964,37	140.190,69

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 11 giugno 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 44,732%.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 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 2017, eccezion fatta per i nuovi standard ed interpretazioni in vigore a partire dal 1° gennaio di quest'anno e che saranno adottati per la prima volta nel bilancio annuale 2018. I nuovi standard che hanno determinato dal corrente semestre una modifica nei criteri contabili del Gruppo sono descritti nel paragrafo seguente.

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 2017.

3. Variazioni di principi contabili

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2018

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
IFRS 9 – Strumenti finanziari.	Il principio rappresenta una parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri, sia per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie, sia per la contabilizzazione degli strumenti di copertura (“ <i>hedge accounting</i> ”).
IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti.	Il principio, che sostituisce lo IAS 18 – Ricavi e lo IAS 11 – Lavori su ordinazione, richiede di utilizzare un nuovo modello a cinque fasi per rilevare i ricavi da contratti con i clienti.
Emendamento a IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni.	L'emendamento chiarisce la base di misurazione per i pagamenti basati su azioni regolati per cassa e il trattamento contabile delle modifiche ad un piano d'incentivazione qualora da regolato per cassa divenga regolato con strumenti di capitale.
Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2014-2016.	Sono stati modificati: <ul style="list-style-type: none"> – IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standards; – IAS 28 – Partecipazioni in società collegate e JV.
Modifica a IAS 40 – Investimenti immobiliari: trasferimenti di investimenti immobiliari.	L'emendamento chiarisce che i trasferimenti che interessano la categoria degli investimenti immobiliari devono essere motivati da un cambio della destinazione d'uso.
Interpretazione IFRIC 22 – Operazioni in valuta estera	Questa interpretazione indirizza il trattamento contabile delle transazioni denominate in valuta estera o di parti di transazioni il cui corrispettivo è denominato in valuta estera.

Con particolare riferimento alla prima applicazione di IFRS 9 ed IFRS 15, segnaliamo rispettivamente quanto segue. Gli ambiti oggetto di impatto del nuovo principio IFRS 9 riguardano per Gabetti essenzialmente le attività finanziarie a breve termine ed in particolare la polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 4 milioni al 31 dicembre 2017, che sulla base dello IAS 39, era iscritta tra le attività finanziarie “available for sale” e valutata al “fair value” con variazioni rilevate a patrimonio netto. In sede di prima applicazione, tale attività permane valutata al “fair value” ma con variazioni a conto economico, in quanto appartenente alla nuova categoria residuale delle attività finanziarie “FVTPL”; ciò ha determinato, sulla base dell’approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8, un beneficio nel conto economico comparativo semestrale 2017 di Euro 22 mila ed un effetto di segno opposto nelle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2017 di Euro 51 mila (stesso speculare impatto ha registrato il risultato annuale 2017).

L’analisi d’impatto effettuata con riferimento all’IFRS 15 ha evidenziato, per alcuni contratti pluriennali di tipo “corporate” della rete diretta e per i contratti di affiliazione della rete in franchising, l’esistenza di compensi “up front” non rimborsabili che vanno a coprire le cosiddette “set-up activities” e come tali sono stati portati a ricavo nell’arco della durata del contratto cui si riferiscono (over time). In sede di prima adozione di IFRS 15 Gabetti ha scelto di applicare il nuovo principio retrospettivamente con rielaborazione del bilancio comparativo del 2017; a questo riguardo si segnalano impatti negativi sul patrimonio netto al 1° gennaio 2018 per Euro 640 mila (considerata anche la fiscalità differita attiva), mentre i ricavi compresi nel valore della produzione del semestre dell’esercizio comparativo sono stati diminuiti per Euro 102 mila, le imposte differite attive sono aumentate per Euro 15 mila e il risultato negativo di pertinenza di terzi è peggiorato di Euro 3 mila.

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 alla composizione e ai 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 2018 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate. Nel 1° trimestre 2018 è stata ammortizzata la quota residua pari ad euro 0,3 milioni del valore netto contabile dell'*intangibile* "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l'importo di euro 619 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 625 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 6 mila).

Nel primo semestre dell'esercizio 2018 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate e della società Wikire S.r.l. previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2017, che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

Si segnala inoltre che nel corso del primo semestre 2018 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.

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2018	31.12.2017
Cassa	57	51
Depositi bancari e postali	4.634	4.194
Titoli e attività finanziarie correnti	292	488
Crediti finanziari correnti	3.541	4.956
Liquidità	8.524	9.689
Debiti verso banche	-564	-639
Indebitamento finanziario corrente	-564	-639
Posizione finanziaria netta corrente	7.960	9.050
Crediti finanziari non correnti	0	0
Debiti verso banche	-16.423	-16.388
Indebitamento finanziario non corrente	-16.423	-16.388
Posizione finanziaria netta	-8.463	-7.338

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2018	31.12.2017
Cassa	1	3
Depositi bancari e postali	1.504	1.113
Crediti finanziari correnti	2.667	4.149
Liquidità	4.172	5.265
Debiti verso banche	-428	-492
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.305	-4.285
Indebitamento finanziario corrente	-4.733	-4.777
Posizione finanziaria netta corrente	-561	488
Debiti verso banche	-13.345	-13.311
Indebitamento finanziario non corrente	-13.345	-13.311
Posizione finanziaria netta	-13.906	-12.823

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)

	01.01.2018	01.01.2017
	30.06.2018	30.06.2017
- Imposte correnti	98	89
- Imposte esercizi precedenti	0	-50
- Imposte differite	-32	-266
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	66	-227

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente all'accantonamento Irap del periodo. Al 30/06/2018 non sono state rilevate imposte relative ad esercizi precedenti.

Le imposte differite sono prevalentemente riferite a benefici derivanti dalle svalutazioni dei crediti e dalla riduzione dell'*intangibile* 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 422 mila, principalmente riferite alle perdite fiscali, ad ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti ed ai benefici derivanti dall'ACE.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- le attività fiscali differite si decrementano nel periodo di euro 48 mila, attribuibili prevalentemente all'utilizzo per perdite su crediti. 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 92 mila rispetto al 31 dicembre 2017, 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".

Si precisa che a seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 30/06/2017 riferito alle imposte differite con l'iscrizione di maggiori imposte anticipate per euro 15 mila, relative a minori ricavi franchising rilevati nel semestre. Si è proceduto anche alla modifica del valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 relativamente alle attività fiscali differite incrementate di euro 109 mila sempre a seguito dell'adozione del nuovo standard.

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 2018 e al 30 giugno 2017.

Giugno 2018 (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	10.692	10.717	916	74	22.399		22.399			
Ricavi da altri segmenti	12	114			126		126			
Totale Ricavi	10.704	10.831	916	74	22.525	0	22.525	(62)	22.463	1
Totale Costi operativi	(9.864)	(10.350)	(1.113)	(394)	(21.721)	(302)	(22.023)			
Ebitda	840	481	(197)	(320)	804	(302)	502			
Ammortamenti e svalutazioni						(1.569)	(1.569)	843	(726)	2
Accantonamenti						0	0	(57)	(57)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(131)	(131)	0	(131)	
Proventi finanziari						38	38	16	54	
Oneri finanziari						(131)	(131)	23	(108)	
Imposte						(66)	(66)	0	(66)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						94	94	0	94	
Risultato Netto							(1.263)	0	(1.263)	
Valore delle attività di segmento	25.282	19.466	940	4.028	49.716	5.830	55.546	0	55.546	

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 RICA VI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 126 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.
Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stornati direttamente dai ricavi (-Euro 3 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.
Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 77 mila).
Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 16 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

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 785 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.
Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 57 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.
Svalutazioni imm. materiali (+Euro 1 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Giugno 2017 (valori in migliaia euro) *revised	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE		
Ricavi da clienti esterni	9.343	9.581		129	82	19.135			19.135
Ricavi da altri segmenti		102				102			102
Totale Ricavi	9.343	9.683	129	82	19.237	0	19.237		19.237
Totale Costi operativi	(8.850)	(9.241)	(228)	(598)	(18.917)	(232)	(19.149)		(19.149)
Ebitda	493	442	(99)	(516)	320	(232)	88		88
Ammortamenti e svalutazioni							(1.838)		(1.838)
Accantonamenti							(186)		(186)
Proventi ed oneri da partecipazioni							682		682
Proventi finanziari							46		46
Oneri finanziari							(110)		(110)
Imposte							227		227
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi							131		131
Risultato Netto							(960)		(960)
Valore delle attività di segmento	25.354	16.226	806	4.802	47.188	7.627	54.815		54.815

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

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 incrementata complessivamente di euro 390 mila dovuti agli acquisti effettuati nel periodo per euro 462 mila, principalmente sostenuti per la nuova sede di Roma in Viale di Villa Grazioli nr. 21-23, parzialmente compensati dalla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 72 mila.

Il decremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 357 mila, è principalmente dovuto all'ammortamento del periodo pari ad euro 654 mila ed all'incremento del valore delle immobilizzazioni per euro 297 mila principalmente dovuto all'acquisto di software.

11. Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta unicamente dalla partecipazione nella società Wikire Srl (euro 625 mila) al netto della svalutazione della stessa al 30 giugno 2018 (per la registrazione della perdita pro quota di euro 131 mila). A seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale deliberato da Wikire Srl in data 30 aprile 2018, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 11 giugno 2018, il valore della partecipazione in Wikire S.r.l. include un incremento lordo di periodo di euro 140 mila.

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2018	31.12.2017
Crediti verso clienti	18.942	17.045
Crediti per fatture da emettere	14.181	13.624
Fondo svalutazione crediti	-7.632	-7.265
Crediti tributari	746	721
Altri crediti a breve termine	2.568	1.509
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	28.805	25.634

Si precisa che in occasione della prima applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 con riferimento alla voce "crediti verso clienti". Più precisamente, i clienti sono stati incrementati di euro 567 mila a seguito del recepimento, per una migliore rappresentazione, di una riclassificazione alla voce "debiti commerciali e altre passività a breve termine" di poste diminutive dei ricavi da franchising, prima registrate a nettare gli attivi commerciali.

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 2.812 mila, dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 2,5 milioni (parzialmente riscattata nel semestre per 1,5 milioni) sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad euro 167 mila (al lordo delle ritenute fiscali) e dal finanziamento attivo verso la società Wikire S.r.l. pari ad euro 874 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.987 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 691 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 che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili o comunque non prima del 31/12/2018.

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 253 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 30 mila e per cause diverse per euro 223 mila.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Si precisa che a seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017: tale voce si è incrementata di euro 1.315 mila riferiti alla diversa rilevazione di alcune componenti dei ricavi franchising e rete diretta ed alla riclassificazione per miglior rappresentazione già descritta in ambito dei crediti commerciali.

17. 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.

18. 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 30/6/2018

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	874	431	-	93	11	6	7	-
Totale collegate	874	431	-	93	11	6	7	-
Società consociate								
Marfin srl	-	108	-	-	110	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	4	-	4	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	28	-	8	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	9	-	-	-
Euro Energy Renova srl	-	-	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	102	-	-	96	-	-	-
Albarella srl	-	32	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	114	-	-	136	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	16	-	-	18	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	55	-	-	65	-	-	-
Totale consociate	-	477	-	32	434	12	-	-
TOTALE	874	908	-	125	445	18	7	-
Totale Consolidato	6.353	28.830	16.987	20.305	22.463	16.527	54	108
Percentuale su totale Gruppo	14%	3%	0%	1%	2%	0%	13%	0%

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 30/6/2018

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	4.268	1.946		24	731	19	19	
Tree Real Estate S.r.l.	1.148	308		91	390		10	
Gabetti Agency S.p.A.	13.635	4.388		155	944	232	61	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		853	4.301		186			20
Patrigest S.p.A.		1.211	4		306			
Gabetti Franchising S.r.l.		644		131	418			
Grimaldi Franchising S.p.A.		183		77	131			
Professionecasa S.p.A.		243		102	165			
Professionecasa Torino S.r.l.		7		7	5			
Professionecasa Milano S.r.l.		7			5			
Professionecasa Roma S.r.l.		12			5			
Npls Re Solutions S.r.l.		137		27	117			
Gabetti Services S.r.l.		7		1	5			
Monety S.r.l.		31		89	18			
Totale controllate	19.051	9.977	4.305	704	3.426	251	90	20
Società collegate								
Wkire S.r.l.		150			11			
Totale collegate	-	150	-	-	11	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				4		4		
Totale consociate	-	-	-	4	-	4	-	-
TOTALE	19.051	10.127	4.305	708	3.437	255	90	20
Totale Gabetti Property Solutions Spa	21.718	11.360	18.078	3.473	3.505	1.796	116	108
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	88%	89%	24%	20%	98%	14%	77%	19%

19. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi si è incrementata di euro 3.322 mila, principalmente imputabili ad Abaco Team Spa (+1.051 mila euro), a Gabetti Agency Spa (+ 598 mila euro), al Gruppo Tree RE (+ 734 mila euro), a Monety Srl (+ 788 mila euro) e a NPL's Re_Solutions Srl (+ 125 mila euro).

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

A seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 30/06/2017 per euro 102 mila (minore rilevazione di ricavi).

20. Costi del personale

Si incrementano di euro 578 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business.

21. Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 1.793 mila, dovuti principalmente all'aumento delle lavorazioni esterne di Abaco Team Spa per circa euro 687 mila a seguito del relativo incremento dei ricavi, all'aumento dei costi per premi e provvigioni pari ad euro 771 mila, all'aumento dei costi per compensi amministratori e sindaci pari ad euro 122 mila, all'aumento dei costi per servizi diversi pari ad euro 48 mila, all'aumento dei costi per pubblicità pari ad euro 44 mila, all'aumento dei costi per informazioni commerciali pari ad euro 35 mila, all'aumento dei costi per consulenze legali pari ad euro 29 mila e all'aumento dei costi per telecomunicazioni pari ad euro 28 mila.

22. Altri costi operativi

La voce si incrementa complessivamente di euro 575 mila, dovuti principalmente a maggiori accantonamenti riguardanti i crediti commerciali per euro 224 mila, a maggiori costi per godimento beni di terzi per euro 106 mila, al costo non ricorrente sostenuto per la convention aziendale effettuata nel mese di gennaio 2018 per euro 382 mila, al netto di minori accantonamenti per rischi ed oneri per euro 186 mila.

23. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 54 mila (euro 862 mila al 30/06/2017, inclusivi della plusvalenza derivante dalla perdita del controllo di Wikire per euro 797 mila) e accolgono principalmente gli interessi maturati nel semestre sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A.. Si precisa che a seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 9 in modo retrospettivo, è stato riclassificato il valore del bilancio comparativo al 30/06/2017 pari ad euro 22 mila, prima ricompresi tra le poste di patrimonio netto.

L'incremento degli oneri finanziari è invece principalmente dovuto a maggiori oneri bancari.

Milano, 31 luglio 2018

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 2018 al 30 giugno 2018.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2018:

- 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, 31 luglio 2018

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

*Relazione semestrale consolidata
al 30 giugno 2018*

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 relative note illustrative di Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2018.

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 2018 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, 3 agosto 2018

BDO Italia S.p.A.

Claudio Tedoldi
Socio