

# RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31/03/2013





## **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 sottoscritto e versato Euro 19.038.301,11

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

#### **Investor Relator**

Chief Financial Officer

**Dr. Marco Speretta**

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

**Indice**

Organi sociali	Pagina nr. 4
Struttura del gruppo	Pagina nr. 7
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr. 8
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr. 9
Area di consolidamento	Pagina nr.10
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr.10
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.10
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.16
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.17
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.19
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.20
Le Persone	Pagina nr.21
Composizione del capitale sociale	Pagina nr.22
Operazioni straordinarie avvenute nei primi tre mesi dell'esercizio	Pagina nr.23
Stato di implementazione del piano industriale del Gruppo Gabetti	Pagina nr.25
Impairment test	Pagina nr.26
Continuità aziendale	Pagina nr.26
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.28
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.29

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

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

### Comitato Esecutivo

Presidente	Fabrizio Prete
	Ugo Giordano
	Armando Borghi
	Emma Marcegaglia

### Collegio Sindacale

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

### Società di Revisione

BDO S.p.A. ( <i>scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2020</i> )
---

### Comitato per il Controllo Interno

Presidente	Stefania Chiaruttini
	Claudio De Albertis
	Ugo Giordano

### Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

### Lead Independent Director

Claudio De Albertis
---------------------

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

Armando Borghi
----------------

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

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

### Comitato per le operazioni con parte correlate

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

### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013.  
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014.

### Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

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

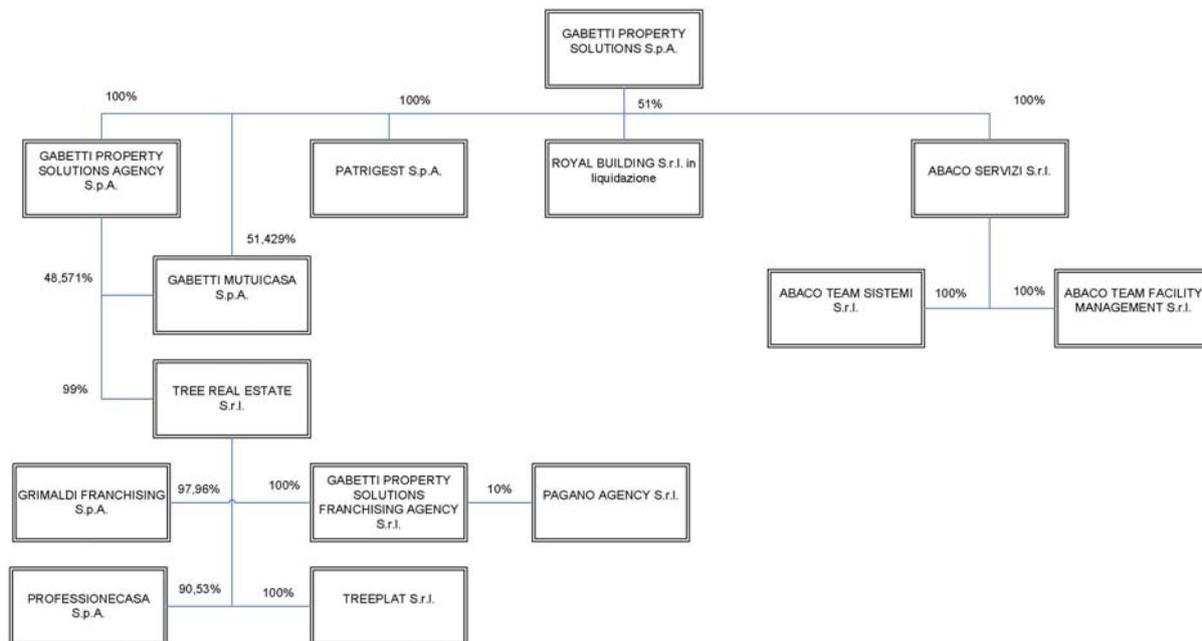
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione e/o al Comitato Esecutivo.

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

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



**Struttura del Gruppo al 31 marzo 2013**



31 marzo 2013

Si segnala che la partecipazione in Pagano Agency S.r.l. è stata ceduta in data 30 aprile 2013

## Conto economico consolidato di sintesi

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI</b>			
<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>01.01.2013</b>	<b>01.01.2012</b>	
	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>	
<b>AGENCY</b>			
Ricavi da attività di agency	4.202	4.685	
Risultato netto delle società valutate ad equity	0	0	
Altri proventi	236	280	
Costi e spese operative	-3.736	-4.871	
<b>EBITDA AGENCY - (A)</b>	<b>702</b>	<b>94</b>	
<b>TECHNICAL SERVICES</b>			
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	3.259	3.357	
Altri proventi	30	39	
Costi e spese operative	-2.888	-3.652	
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>401</b>	<b>-256</b>	
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-595</b>	<b>-896</b>	
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>508</b>	<b>-1.058</b>	
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-74</b>	<b>-40</b>	
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>434</b>	<b>-1.098</b>	
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>			
Ammortamenti	-278	-465	
Accantonamenti	0	-67	
Svalutazioni	-1.334	-1.352	
<b>TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-1.612</b>	<b>-1.884</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-1.178</b>	<b>-2.982</b>	
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
Proventi finanziari	55	22	
Oneri finanziari	-181	-416	
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-126</b>	<b>-394</b>	
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.304</b>	<b>-3.376</b>	
<b>UTILI/PERD. DERIVANTI DA ATTIV./PASSIV. POSSEDUTE PER LA VENDITA</b>	<b>0</b>	<b>-443</b>	
<b>PERDITA DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-1.304</b>	<b>-3.797</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)	31.03.2013	31.12.2012
Crediti finanziari (quota a breve)	6.678	6.945
Rimanenze	1	42
Debiti per imposte sul reddito	-19	-19
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	-2.587	-4.523
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>4.073</b>	<b>2.445</b>
Crediti finanziari	18	18
Imposte anticipate e differite	1.809	1.809
Immobilizzazioni immateriali nette	19.867	20.503
Immobilizzazioni materiali nette	1.457	1.535
Partecipazioni	107	97
Altre attività	323	310
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>23.581</b>	<b>24.272</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.093	-2.272
<b>Attività (passività) possedute per la vendita</b>	<b>-554</b>	<b>-742</b>
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>25.007</b>	<b>23.703</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	2.193	2.027
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-5.810	-8.291
Debiti finanziari a medio/lungo termine	55.634	55.634
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>52.017</b>	<b>49.370</b>
Capitale e riserve di terzi	114	181
Patrimonio netto del Gruppo	-27.124	-25.848
<b>Totale</b>	<b>25.007</b>	<b>23.703</b>

## Area di consolidamento

### 1. Area di consolidamento

Le variazioni nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2012 sono le seguenti:

- In data 6 febbraio 2013 è stata ceduta a valore nominale l'intera quota di partecipazione de La Buona Ventura S.r.l.;
- In data 26 febbraio 2013 sono state acquistate da terzi n. 2336 azioni ordinarie di Professionecasa S.p.A.; la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è così salita al 90,53%.

## Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, al quale si rimanda.

I dati e le valutazioni effettuate rispecchiano la miglior stima sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

## Risultati consolidati e andamento delle aree di business

### *Premessa*

Come già riportato nel bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012, il nuovo Management nominato lo scorso novembre, preso atto dei risultati maturati fino a tale data e di quelli prospettici, ha ritenuto opportuno predisporre un nuovo Piano 2013-2016, approvato in data odierna dal Consiglio di Amministrazione.

Tale Piano prevede in sintesi una ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di *business*, con un importante abbassamento del livello di *break-even* sul fatturato e quindi una sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo, attraverso una profonda attività di riorganizzazione delle strutture di *business*, con l'obiettivo di rendere più snella e variabile la struttura dei costi.

Unitamente al Piano, l'odierno Consiglio di Amministrazione ha dato mandato al Presidente di sottoscrivere l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti con le Banche creditrici ai sensi dell'art. 182 bis LF, in via ormai di finalizzazione e sul quale ci è stata confermata dall'Agente l'adesione da parte di banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria.

Maggiori elementi di dettaglio sia del nuovo Piano 2013-2016 che dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sono descritti nei successivi paragrafi "*Stato d'implementazione del Piano Industriale del Gruppo Gabetti ed Operazioni straordinarie avvenute nel corso dei primi tre mesi dell'esercizio*" della presente Relazione.

### ***Analisi dei risultati del trimestre***

Nonostante un contesto di mercato che non presenta ancora segnali di miglioramento, con una situazione politica, economica e finanziaria sempre molto incerta, il Gruppo ha ottenuto i primi risultati derivanti dal processo di ristrutturazione e rilancio in corso, come previsto nel Piano appena approvato, raggiungendo l'obiettivo di un *turn-around* a livello di EBITDA.

Al 31 marzo 2013 positivo per euro 0,5 milioni l'EBITDA dell'attività di servizi del Gruppo rispetto a quello negativo del primo trimestre dell'esercizio precedente per euro 1,1 milioni, nel pieno rispetto degli obiettivi del Piano.

Importante miglioramento dei margini di tutte le linee di *business* con l'EBITDA della linea Agency, positivo per euro 0,7 milioni rispetto ad euro 0,1 milioni di fine marzo 2012, in sensibile miglioramento per 0,6 milioni di euro grazie al risultato della rete diretta, che oltre a maggiori volumi di ricavi (+30%), beneficia della riduzione dei costi di struttura. Positivo ed in linea con lo stesso periodo dell'esercizio precedente il risultato del franchising immobiliare, che compensa una contrazione del 6% del numero dei contratti (a seguito della risoluzione di punti non performanti), con la riduzione dei costi conseguente al nuovo modello di business con la relativa conseguente struttura organizzativa.

Anche la linea di *business* Technical Services evidenzia un EBITDA positivo per 0,4 milioni di euro rispetto al risultato negativo di euro 0,3 milioni di fine marzo 2012, mostrando una continua crescita dell'attività di Patrigest nelle valutazioni immobiliari ed un miglioramento dei margini operativi e dei costi di struttura in Abaco, che comincia a beneficiare degli effetti del processo di riorganizzazione della struttura avviato dal nuovo Management a fine esercizio precedente.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 0,6 milioni, in riduzione del 33% rispetto ad euro 0,9 milioni di fine marzo 2012, grazie alla generalizzata attività di *cost saving* con particolare riferimento ai costi del personale, agli emolumenti amministratori ed alle consulenze ICT.

Procede in linea con lo stesso periodo dell'esercizio precedente l'attività del settore Altri Business, esclusivamente riferito alla residuale gestione dei *non performing loans* erogati sino al 1997, che ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,1 milioni di euro.

L'EBITDA del Gruppo al 31 marzo risulta positivo per euro 0,4 milioni rispetto a quello negativo del primo trimestre dell'esercizio precedente per euro 1,1 milioni.

Al 31 marzo 2013 si evidenzia una riduzione del 14% anche della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, complessivamente pari ad euro 1,6 milioni, rispetto ad euro 1,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Gli ammortamenti sono pari ad euro 0,3 milioni, in riduzione del 40% rispetto a fine marzo 2012. Le svalutazioni sono complessivamente pari ad euro 1,3 milioni, sostanzialmente in linea con il 31 marzo 2012, comprensive dell'ammortamento allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 0,4 milioni, così come nello stesso periodo dell'esercizio precedente, oltre alla svalutazione di crediti commerciali per euro 0,9 milioni, leggermente superiore rispetto ad euro 0,8 milioni del 31 marzo 2012, connessa alla difficile situazione economica del paese, che determina una estrema difficoltà nell'incasso dei crediti anche a causa della crisi o del fallimento di numerose società.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,1 milioni, in recupero del 68% rispetto al saldo negativo di euro 0,4 milioni del 31 marzo 2012, principalmente grazie alla riduzione degli oneri finanziari bancari imputabile al minor indebitamento del Gruppo, conseguente la dismissione della BU Investment, avvenuta lo scorso ottobre.

Al 31 marzo 2013 il risultato lordo delle attività in funzionamento del Gruppo Gabetti (inclusa la quota di terzi) risulta pertanto ancora negativo per euro 1,3 milioni, ma in sensibile miglioramento rispetto al risultato negativo di euro 3,4 milioni realizzato alla fine dello stesso periodo dell'esercizio precedente, confermando anche in questo caso le previsioni di Piano.

Nel primo trimestre dell'esercizio precedente era inoltre compreso il risultato lordo delle attività/passività possedute per la vendita, negativo per euro 0,4 milioni, interamente riferito alla linea di business *Investment & Property*, come sopra riportato ceduta lo scorso ottobre.

In relazione a quanto sopra il risultato economico lordo del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2013, al netto di euro 0,3 mila di perdite di competenza di terzi risulta negativo per euro 1,3 milioni, rispetto al risultato negativo di euro 3,8 milioni di fine marzo 2012.

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

## AGENCY

L'attività di *Agency*, *core business* del Gruppo, comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare ed al 31 marzo 2013 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 702 mila, decisamente superiore rispetto al risultato positivo di euro 94 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie anche ai cambiamenti organizzativi effettuati in linea con le nuove strategie previste nel Piano 2013-2016, finalizzate ad un forte abbassamento del livello dei costi di struttura e del conseguente livello di *break-even*.

Il volume dei ricavi risulta complessivamente in riduzione del 10%, evidenziando una crescita significativa del 30% dell'attività di intermediazione diretta, nonostante il perdurare del difficile contesto di mercato, compensata dai minori ricavi nell'attività del franchising, che sconta una contrazione del 6% del numero di zone contrattuali della rete Tree Real Estate, conseguente la scelta di portare a risoluzione tutti i contratti non più performanti e non più corrispondenti agli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, con particolare riferimento alle tempistiche di incasso.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi tipici della divisione *Agency* al 31 marzo 2013 che ammontano complessivamente ad euro 4.202 mila rispetto ad euro 4.685 mila realizzati a fine marzo 2012.

Tipologia	03/2013	03/2012	DELTA	DELTA %
Luxury	541	223	318	143%
Fractioning & Building	202	284	-82	-29%
Corporate	601	530	71	13%
<b>TOTALE RICAVI DA ATTIVITA' DI AGENCY DIRETTA</b>	<b>1.344</b>	<b>1.037</b>	<b>307</b>	<b>30%</b>
<b>RICAVI DA FRANCHISING</b>	<b>2.858</b>	<b>3.648</b>	<b>-790</b>	<b>-22%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.202</b>	<b>4.685</b>	<b>-483</b>	<b>-10%</b>

### Intermediazione immobiliare diretta

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

Come evidenziato nella precedente tabella, i ricavi tipici di questo *business* hanno evidenziato una crescita del 30% rispetto al 31 marzo 2012, nonostante le continue difficoltà del mercato immobiliare, che ha continuato a mostrare nel periodo in tutti i suoi settori rallentamenti nel volume delle transazioni, una minor capacità di spesa della famiglie, aggravata dalla rigidità del sistema creditizio che seleziona e riduce sempre più la leva finanziaria a disposizione delle imprese e del cliente consumatore finale, oltre che dalle recenti modifiche normative introdotte in tema di imposizione fiscale.

Tali difficoltà hanno inciso sull'allungamento dei tempi medi di vendita, oltre che sull'incremento degli sconti concessi in sede di chiusura di trattativa, con potenziali clienti acquirenti in fase di attesa, influenzati dalle difficili dinamiche del contesto macroeconomico-finanziario e molto più selettivi nella scelta, aspettando un *repricing* al ribasso da parte dei venditori, coerente con i valori espressi dalle attuali condizioni di mercato.

In tale contesto sono stati raggiunti buoni risultati nel settore *Luxury* (a marchio *Santandrea*) che ha anche beneficiato del cambiamento della propria struttura organizzativa, avvenuto a fine esercizio precedente con la nomina di un nuovo Direttore Generale.

Positivo ed in crescita anche il settore *Corporate*, grazie ad un portafoglio incarichi più in linea con gli attuali prezzi di mercato, con una buona attività commerciale svolta nella seconda parte dell'esercizio precedente finalizzata a rinnovare ed incrementare il portafoglio incarichi al fine di creare la base per un miglioramento prospettico dei risultati.

Al 31 marzo 2013 a livello complessivo risulta in crescita del 14% il portafoglio incarichi, con prodotti più allineati all'incontro tra domanda e offerta di mercato; in crescita soprattutto il settore *Corporate* +22% che comprende anche l'attività del *Portfolio Management*, con incarichi in giacenza superiori del +43% rispetto ad inizio esercizio.

### Franchising immobiliare

Relativamente all'attività di franchising immobiliare, al 31 marzo 2013 risultano sottoscritti nr. 1.247 contratti in altrettante zone con nr. 1.030 agenzie operative.

Rete	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti	Agenzie operative	Agenzie operative
Gabetti Franchising Agency	667	700	537	558
Professionecasa	387	421	335	360
Grimaldi Franchising Immobiliare	193	201	158	168
<b>TOTALE</b>	<b>1.247</b>	<b>1.322</b>	<b>1.030</b>	<b>1.086</b>

Nel corso del primo trimestre dell'esercizio 2013 le reti del Gruppo Tree Real Estate hanno sottoscritto nr. 43 nuovi contratti di affiliazione al lordo delle risoluzioni, dimostrando l'elevata capacità di aggregazione delle reti e la forza dei marchi, nonostante l'attuale difficile contesto di mercato che comporta la necessità di risolvere numerosi contratti in conseguenza delle difficoltà registrate dagli agenti immobiliari nello sviluppo del business.

In particolare, sono stati risolti numerosi contratti non più corrispondenti agli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, con particolare riferimento alle tempistiche di incasso. Questo ha permesso di liberare zone in esclusiva ora disponibili per nuove affiliazioni commerciali ma ha comportato complessivamente una riduzione del 6% della rete.

La voce “Altri proventi”, comprensiva di rimborsi spese e sopravvenienze attive, al 31 marzo 2013 è pari ad euro 236 mila, in riduzione del 16% rispetto ad euro 280 mila di fine marzo 2012.

#### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di *Agency* al 31 marzo 2013 è pari ad euro 3.736 mila, in riduzione del 23% rispetto ad euro 4.871 mila di fine marzo 2012 a seguito di minori costi per servizi principalmente relativi a minori investimenti pubblicitari, minori emolumenti amministratori e minori costi del personale, quale primo positivo segnale dell'importante attività di riorganizzazione nelle varie linee di *business*, che ha portato ad un significativo efficientamento dei costi di struttura, con una razionalizzazione dei costi fissi ed uno spostamento sui costi variabili, a beneficio di una minor rigidità del conto economico con conseguente abbassamento del livello di break-even.

Nel settore franchising immobiliare, in particolare, è stata effettuata una rivisitazione importante della struttura con una maggiore integrazione fra le tre reti, che mantengono la propria identità ma con una gestione comune più efficiente e meno onerosa.

## **TECHNICAL SERVICES**

Al 31 marzo 2013 la linea di *business Technical Services* evidenzia un EBITDA positivo per euro 401 mila, con un *turn-around* rispetto al risultato negativo di euro 256 mila realizzato alla fine dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

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

Resta invece negativa la marginalità del *Gruppo Abaco*, seppur in sensibile miglioramento rispetto a fine marzo 2012, dove a fronte di una riduzione dei ricavi, si riducono in misura più che proporzionale i relativi costi operativi, permettendo un recupero nella marginalità, che beneficia inoltre nei costi di struttura dell'attività di riorganizzazione prevista nelle strategie del Piano 2013-2016 ed implementata a fine esercizio precedente e nel corso del primo trimestre del 2013.

I ricavi derivanti dall'attività di *Technical Services* al 31 marzo 2013 ammontano complessivamente ad euro 3.259 mila, in leggera riduzione del 3% rispetto ad euro 3.357 mila realizzati a fine marzo 2012, con costi operativi pari ad euro 2.888 mila, inferiori del 21%, in misura molto più che proporzionale rispetto al volume dei ricavi, come di seguito meglio evidenziato.

I minori ricavi del Gruppo Abaco si riferiscono principalmente all'attività di *facility management*, di servizi ICT (questi ultimi compensati da minori costi fissi di struttura), nonché a livello generale da ritardi imputabili allo slittamento nelle attività dei fondi immobiliari connessi alla difficile situazione del mercato immobiliare ed alla rigidità del sistema finanziario, fenomeno che ha inciso in modo significativo anche nell'attività di perizie sui mutui *Retail*.

### *Costi e spese operative*

Al 31 marzo 2013 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono complessivamente pari ad euro 2.888 mila, in riduzione del 21% rispetto ad euro 3.652 mila di fine marzo 2012, a seguito di minori costi di produzione conseguenti il miglioramento dei processi e dei relativi margini di contribuzione, nonché dei primi benefici derivanti dalla complessiva riorganizzazione di tutta la struttura organizzativa, avvenuta a fine esercizio precedente e nel corso del primo trimestre del 2013, in linea con le previsioni del nuovo Piano 2013-2016.

In particolare, nei costi fissi di struttura si evidenzia al 31 marzo 2013 una riduzione del 24% del costo del personale dipendente, rispetto a fine marzo 2012 ed un miglioramento del 10% del ROS a livello margine di contribuzione.

### **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 31 marzo 2013 i costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 596 mila, in riduzione del 33% rispetto ad euro 896 mila di fine marzo 2012, grazie ai benefici derivanti dalla generalizzata attività di *cost saving*, con particolare riferimento ai costi del personale, agli emolumenti amministratori ed alle consulenze ICT (conseguenti i cambiamenti organizzativi avvenuti a livello di Gruppo nel settore specifico).

Il costo lordo del personale dipendente (complessivamente pari ad euro 651 mila) si riduce del 22% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente principalmente a seguito di minori costi variabili per incentivazioni, oltre che alla riduzione del numero delle risorse.

### **ALTRI BUSINESS**

Al 31 marzo 2013 il settore *Altri Business*, esclusivamente riferito all'attività residuale di gestione dei *non performing loans* erogati sino al 1997, ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 74 mila, sostanzialmente in linea rispetto al risultato negativo di euro 40 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

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

Con riferimento alla situazione pro-forma del 30 settembre 2012 da cui emergono perdite di euro 560 mila, la società, nelle more della definizione del nuovo Piano 2013-2016 e della nuova manovra finanziaria, si è riservata la facoltà di richiedere alle Banche la sottoscrizione di azioni ordinarie della Società mediante la conversione di parte dei crediti dalle stesse vantati.

Nella proposta di Accordo con le Banche in via di finalizzazione, che a breve verrà sottoscritto ai sensi dell'Art.182 Bis LF, è previsto che tale sottoscrizione sarà effettuata nel corso del 2013.

## Struttura Patrimoniale Finanziaria

### Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2013 il patrimonio netto complessivo (comprensivo della perdita lorda del periodo di euro 1.304 mila) risulta negativo per euro 27.010 mila, comprensivo di capitale e riserve di terzi per euro 114 mila.

Anche il patrimonio netto della Capogruppo risulta negativo per euro 26.810 mila, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di euro 19.038 mila, ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

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

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

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

La proposta di Accordo prevede altresì:

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

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

Si consideri, altresì, la nuova previsione di cui all'art. 182 sexies LF che dispone che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli art. 2446 commi 2 e 3 e gli art. 2447 del C.C..

Per lo stesso periodo non opera la causa scioglimento della Società per riduzione o perdita del Capitale Sociale di cui all'art. 2484 comma 1 n.4 del C.C.

## Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 marzo 2013 risulta negativa per euro 52,0 milioni (composta per euro 55,6 milioni da debiti a medio/lungo termine, per euro 2,2 milioni da debiti a breve termine e per euro 5,8 milioni da cassa), in crescita di euro 2,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2012.

Tali valori comprendono un importo di euro 12,1 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevede un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea di *business* “Altri Business” descritta nelle pagine precedenti) al netto dei costi di gestione degli stessi, così come previsto nell’Accordo di Risanamento sottoscritto con le banche nel luglio 2012 e come confermato nel nuovo Accordo di Ristrutturazione in via di finalizzazione, fermo restando la facoltà delle Banche di rinviare ulteriormente i termini di rimborso. Eventuali importi non rimborsati al 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della società.

La posizione finanziaria netta nel periodo è stata negativamente influenzata dall’assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo degli ultimi periodi, comprese uscite non ricorrenti per circa euro 0,7 milioni relative al processo di riorganizzazione previsto nel Piano 2013-2016 ed include anche oneri finanziari maturati e non pagati del periodo per euro 0,2 milioni.

Al 31 marzo 2013 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 56,6 milioni.

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

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

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Cassa	11	19
Depositi bancari e postali	5.388	7.986
Titoli e attività finanziarie correnti	411	286
<b>Liquidità</b>	<b>5.810</b>	<b>8.291</b>
Debiti verso banche	-2.193	-2.027
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-2.193</b>	<b>-2.027</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>3.617</b>	<b>6.264</b>
Debiti verso banche	-55.634	-55.634
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-55.634</b>	<b>-55.634</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-52.017</b>	<b>-49.370</b>

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

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

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Cassa	2	2
Depositi bancari e postali	3.835	5.091
<b>Liquidità</b>	<b>3.837</b>	<b>5.093</b>
Debiti verso banche	-1.732	-1.604
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.145	-4.092
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-5.877</b>	<b>-5.696</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-2.040</b>	<b>-603</b>
Debiti verso banche	-44.564	-44.564
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-44.564</b>	<b>-44.564</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-46.604</b>	<b>-45.167</b>

La posizione finanziaria netta della Società evidenzia un saldo negativo di euro 46,6 milioni, con un lieve incremento rispetto ad euro 45,2 milioni del 31 dicembre 2012, a seguito dell'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo del periodo, comprensivo di uscite non ricorrenti per circa euro 0,3 milioni relative al processo di riorganizzazione previsto nel Piano 2013-2016 e dall'incremento di euro 0,1 milioni degli oneri finanziari sul debito bancario.

#### *Covenants economici e finanziari*

Come già riportato nel progetto di bilancio al 31 dicembre 2012, al quale si rimanda, la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente al 31 marzo 2013 evidenzia che i *covenant* previsti nell'Accordo di Risanamento sottoscritto con gli Istituti di credito in data 27 luglio 2012 (come modificato in data 13 settembre 2012) non sarebbero stati rispettati, ancorchè non ancora scadute le date di rilevazione degli stessi. E' tuttavia in via di finalizzazione il nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, sottostante il Piano Industriale 2013 – 2016 che prevede, tra l'altro, la modifica di detti *covenant* e la posticipazione della loro verifica a partire dall'esercizio sociale che si chiude al 31 dicembre 2014.

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

## Rapporti con parti correlate

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse con parti correlate durante i primi tre mesi dell'esercizio da parte del Gruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 marzo 2013

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Royal Building S.r.l.	-	17	-	-	3	-	-	-
<b>Totale collegate</b>	-	17	-	-	3	-	-	-
<b>Società consociate</b>								
Marcegaglia Buildtech S.r.l.	-	269	-	-	82	-	-	-
Warren Real Estate srl	-	-	-	-	-	8	-	-
Investment & Development spa	-	17	-	5	1	6	-	-
Investment Services spa	6.022	77	-	-	5	-	11	-
Cifin Spa	-	13	-	31	2	21	-	-
<b>Totale consociate</b>	6.022	376	-	36	90	35	11	-
<b>TOTALE</b>	6.022	393	-	36	93	35	11	-

Nota: Il credito verso la società Investment Services S.p.A. (per un importo lordo pari a Euro 6.022 mila) è integralmente svalutato in considerazione delle previsioni contenute nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in via di finalizzazione. L'azzeramento della posizione avverrà non appena diverrà efficace la rinuncia di Gabetti Property Solutions S.p.A..

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse con parti correlate durante i primi tre mesi dell'esercizio da parte della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 marzo 2013

	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 Servizi S.r.l.	2.670	1.731		1.184	136		9	
Abaco Team Facility S.r.l.	154	214		259				
Tree Real Estate S.r.l.	4.898	632		43	39		27	
Gabetti Agency S.p.A.	12.303	9.137	68	1.110	135	225	44	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		417	4.074	132	53			14
Patrigest S.p.A.		1.117	3		59			
Abaco Team Sistemi S.r.l.		870		184		6		
Gabetti Franchising S.r.l.		2.316			118			
Grimaldi Franchising S.r.l.		664			34			
Professionecasa S.r.l.		769			56			
<b>Totale controllate</b>	20.025	17.867	4.145	2.912	630	231	80	14
<b>Società collegate</b>								
Royal Building S.r.l.			17		3			
<b>Totale collegate</b>	-	17	-	-	3	-	-	-
<b>Società consociate</b>								
Investment Services spa	6.022	77	-	-	5	-	11	-
Cifin Spa	-	10	-	8	-	8	-	-
<b>Totale consociate</b>	6.022	87	-	8	5	8	11	-
<b>TOTALE</b>	26.047	17.971	4.145	2.920	638	239	91	14

Nota: Il credito verso la società Investment Services S.p.A. (per un importo lordo pari a Euro 6.022 mila) è integralmente svalutato in considerazione delle previsioni contenute nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in via di

finalizzazione. L'azzeramento della posizione avverrà non appena diverrà efficace la rinuncia di Gabetti Property Solutions S.p.A..

### **Posizioni debitorie scadute**

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 5.442 mila, mentre non risultano debiti tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 1.004 mila, mentre non risultano debiti tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Nel trimestre sono pervenuti alla Società e al Gruppo alcuni solleciti relativi alle posizioni scadute sopra evidenziate.

Rimangono pendenti alcuni giudizi ordinari instaurati nei precedenti esercizi a seguito di opposizione a decreti ingiuntivi emessi nei confronti del Gruppo di importo complessivo non significativo.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

Alla luce del riesame e della revisione del Piano BU Servizi, la Società ha richiesto alle banche firmatarie dell'Accordo di Risanamento la proroga delle scadenze contrattuali ivi previste e pertanto non ha proceduto al pagamento degli interessi scaduti al 31 dicembre 2012 per complessivi Euro 1.377 mila e al rimborso in linea capitale di Euro 94 mila relativi ai debiti NPL. E' in corso di finalizzazione con gli Istituti di Credito del Gruppo un nuovo accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F. conseguente alle ipotesi di aggiornamento e revisione del piano industriale.

## Le Persone

Al 31 marzo 2013 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2012
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	39	39	40
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	54	55	57
PATRIGEST S.p.A. (*)	19	21	18
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
LA GAIANA S.p.A.	0	n.a.	12
ABACO SERVIZI S.r.l.	44	46	54
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	4	12	17
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	14	10	11
TREE REAL ESTATE S.r.l. (*)	8	10	10
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	30	30	28
PROFESSIONECASA S.p.A. (*)	5	10	9
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	1	2	2
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>220</b>	<b>237</b>	<b>260</b>

	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2012
DIRIGENTI	11	12	13
QUADRI	23	27	37
IMPIEGATI	176	191	202
OPERAI	10	7	8
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>220</b>	<b>237</b>	<b>260</b>

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

Si evidenzia che gli organici sopra esposti includono personale in Cassa Integrazione Guadagni in Deroga a seguito degli accordi siglati in sede Ministeriale o in sede Regionale riguardanti le procedure di licenziamento collettivo avviate nello scorso mese di novembre 2012:

- n.6 persone per Gabetti Property Solutions S.p.A.;
- n.17 persone per Gabetti Agency S.p.A.;
- n.7 persone per Gabetti Franchising Agency S.r.l.;
- n. 12 persone per Abaco Servizi S.r.l.

Al netto di tali effetti il personale dipendente effettivamente operante nel Gruppo al 31 marzo 2013 ammonta a n.178 unità.

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 42 collaboratori autonomi (n. 42 unità a fine esercizio 2012) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Re operano n. 14 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 39 unità a fine esercizio 2012), mentre a supporto delle

attività tecniche svolte dal Gruppo Abaco Servizi operano n. 7 collaboratori autonomi (n. 31 risorse a fine esercizio 2012).

### Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita lorda dell'esercizio, risulta negativo per euro 26.810 mila (negativo per euro 26.143 mila del 31 dicembre 2012), ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data odierna si è riservato di riunirsi nei termini di legge per procedere alla convocazione di apposita Assemblea al fine di studiare gli opportuni provvedimenti da adottare. Le determinazioni assunte dal Consiglio con riguardo alla convocazione dell'Assemblea chiamata ad assumere i provvedimenti richiesti dall'art.2447 C.C., si giustificano ricordando che è in via di finalizzazione l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art.182 bis LF tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito che prevede, tra l'altro, con riferimento agli interventi sul capitale:

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

La proposta di Accordo prevede altresì:

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

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

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

#### *Azioni proprie*

Al 31 marzo 2013 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 2% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le

risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.

Dati al 31/03/2013		
Azionista	% di partecipazione sul C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto	Note
Steno Marcegaglia: indirettamente tramite Marfin S.r.l. e Marcegaglia S.p.a.	59,326%	
Giancarlo Giordano: indirettamente tramite Acosta S.r.l.	16,446%	*
Elio Gabetti	2,208%	
Unicredit S.p.A.	2,033%	
* Acosta S.r.l. ha concesso l'usufrutto con diritto di voto a Maria Teresa Trussoni sul 1,200% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto		

## Operazioni straordinarie avvenute nei primi tre mesi

### *Procedure di licenziamento collettivo*

A fronte della situazione difficile già evidenziata nel progetto di bilancio al 31 dicembre 2012, al quale si rimanda, è divenuto improcrastinabile adottare a livello di Gruppo un processo di razionalizzazione previsto nel Piano, contenendo il più possibile i costi pur mantenendo un'adeguata visibilità sul mercato e ponendosi così nella miglior posizione per cogliere i segni di ripresa che auspicabilmente si presenteranno.

In tale ottica è previsto in particolare che nell'ambito commerciale, analogamente a quanto avviene presso tutti i maggiori concorrenti del Gruppo, venga definita una struttura di vendita esclusivamente esterna flessibile ed adeguabile alle esigenze che si genereranno di volta in volta, che condivida con la Società, anche in termini di ritorno economico, il rischio e i risultati di impresa.

Il perseguimento di tali obiettivi a livello di Gruppo comporta inevitabilmente una consistente riduzione delle risorse oggi complessivamente operanti e delle sedi operative.

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

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

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

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

Il trattamento di CIG in deroga (a zero ore) è decorso dallo scorso 28 gennaio ed avrà termine le seguenti date:

- 28 maggio 2013 per Abaco Servizi S.r.l.;
- 30 giugno 2013 per Gabetti Property Solutions S.p.A.;
- 27 luglio 2013 per Gabetti Agency S.p.A. e per Gabetti Franchising Agency S.r.l..

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

Oltre alle suddette società, sono stati effettuati nei primi mesi del 2013 ulteriori interventi di riduzione del personale anche in altre società del Gruppo per le quali non era applicabile la procedura di licenziamento collettivo, procedendo ad interventi di licenziamento individuale. Sono inoltre stati risolti o portati a termine senza rinnovo, numerosi contratti di collaborazione autonoma, in particolare nelle società Abaco Servizi S.r.l. e nelle società facenti capo a Tree Real Estate S.r.l..

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

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

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

#### *Accordo di Ristrutturazione dei Debiti*

In data odierna la Società ha ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sulla proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti. Pertanto, gli Amministratori ritengono ragionevole che la finalizzazione dello stesso avverrà in tempi brevi. A seguire verranno presentati i ricorsi al tribunale per l'omologa ai sensi del 182 bis LF.

La proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti prevede sostanzialmente quanto segue:

- riscadenziamento del debito finanziario chirografario consolidato di categoria B prevedendo un periodo di pre-ammortamento per il rimborso delle quote capitale della durata di 2 anni, sino al

- 31 dicembre 2014 ed un rimborso del debito residuo con *cash-sweep* pari al 50% del *Free Cash Flow* generato a partire dal 2015, con rate annuali minime di euro 500 mila a partire dal 2015 e rimborso della quota residua *bullet* al 2020;
- per tutti i debiti chirografari di categoria A (NPL) stessi meccanismi di rimborso previsti nel precedente Accordo, ma traslati sino al 31 dicembre 2020, con un meccanismo di *cash-sweep* pari al 100% del *Free Cash Flow* generato dalla sola gestione del portafoglio NPL e conversione in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. delle eventuali perdite subite dal Gruppo Gabetti nella gestione degli stessi, non producendo alcun effetto sulla struttura patrimoniale del Gruppo;
  - mantenimento dei tassi di interesse sull'indebitamento finanziario consolidato in linea con il precedente Accordo, pari all'Euribor 3 mesi + 100 Bps per il debito chirografario di categoria B e 1% fisso per il debito chirografario di categoria A (NPL), con interessi di ciascun anno che saranno corrisposti in via annuale posticipata il 15 gennaio dell'anno successivo, a partire dal 2014, fatto salvo gli interessi maturati al 31 dicembre 2020 che saranno rimborsati a tale data;
  - riscadenziamento degli interessi scaduti maturati nel periodo Ottobre 2011/Dicembre 2012 al 31 dicembre 2013;
  - aumento di capitale sociale a pagamento per un importo complessivo di euro 19 milioni che verrà garantito;
  - conversione di euro 20 milioni in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori;
  - conversione di euro 10 milioni di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori in un Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, con rimborso a scadenza nel 2023 ovvero conversione automatica in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. al verificarsi del "*Trigger event*" ove al termine di un trimestre a partire dal 1 gennaio 2014 il rapporto Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto consolidato superi 3,0x, ovvero in caso in cui il Patrimonio Netto consolidato risulti inferiore ad euro 3 milioni;
  - nel caso in cui si verificasse il "*Trigger event*" con successiva conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, di cui al punto precedente, verrà effettuato un ulteriore Aumento di Capitale garantito per 3 milioni di euro per cassa;
  - rinuncia da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A. al finanziamento di euro 6 milioni e della relativa quota interessi concessi a Investment Services S.p.A. in data 21 settembre 2012;
  - riduzione da 8 a 4,5 milioni della garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. si era impegnata nel luglio 2012 a prestare ai creditori bancari delle società che fanno parte della "BU Investment", con eventuale pagamento in 4 rate annuali di pari importo ciascuna negli anni 2019-2022 e rinuncia, a fine liquidazione delle società facenti parte della "BU Investment", al rimborso del credito di regresso residuo verso Investment Services.

### Stato di implementazione del piano industriale del Gruppo Gabetti

Come sopra già riportato, il Piano Industriale 2013-2016 approvato in data odierna, basa i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività *core* del Gruppo dell'intermediazione immobiliare, comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*).

Il raggiungimento degli obiettivi di Piano permetterà al Gruppo di ritornare a risultati economici positivi, in linea con le proprie potenzialità, conseguendo il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

Ad oggi il Management del Gruppo ha avviato tutte le azioni strategiche ed operative sottostanti il Piano 2013-2016, come sopra riportato, in linea con le previsioni.

Non si può tuttavia escludere che le azioni ipotizzate nel Piano Industriale 2013-2016 si rivelino inidonee a produrre i risultati previsti e che tali risultati siano conseguiti nei tempi e nelle modalità prefissate, in quanto il conseguimento degli stessi potrebbe essere condizionato anche da fattori estranei al controllo della Società, quali la congiuntura economica nazionale e internazionale e l'andamento dei mercati.

L'eventuale mancato raggiungimento anche solo di parte dei risultati previsti potrebbe avere effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

### **Impairment test**

Il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali al 31 marzo 2013 è pari ad euro 15.894 mila, interamente allocato sulla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate – Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi, comprensivo di euro 8.357 mila relativo al valore contabile dell'intangibile “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione, al netto della quota di ammortamento maturata nel primo trimestre del 2013 pari ad euro 423 mila lorde.

Gli Amministratori hanno proceduto alla verifica della recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, nel progetto di Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, approvato in data odierna, aggiornando i *test di impairment* basandosi sulle previsioni contenute nel nuovo Piano Industriale 2013-2016, che ha adeguato le prospettive di crescita delle varie società del Gruppo alle attuali mutate condizioni del mercato, anche alla luce delle incertezze del contesto macro economico di riferimento e del mercato immobiliare in particolare. Al momento non sussistono pertanto elementi diversi da quanto recepito nell'analisi dei *test di impairment* di cui sopra.

### **Continuità aziendale**

I risultati negativi consuntivati dal Gruppo Gabetti negli ultimi esercizi, il deficit patrimoniale al 31 dicembre 2012 e al 31 marzo 2013, nonché le difficoltà derivanti dall'andamento del mercato di riferimento nel quale il Gruppo opera, indicano l'esistenza di rilevanti fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dello stesso di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, anche tenuto conto dei fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e della significativa situazione di tensione finanziaria illustrata nei paragrafi precedenti.

Anche alla luce di quanto sopra, gli Amministratori hanno elaborato un nuovo Piano 2013-2016, approvato in data odierna. Tale Piano è stato assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà finalizzata a breve non appena verranno formalizzati gli Accordi con le Banche. L'Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della società e del Gruppo.

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne tutte le attività che hanno portato all'approvazione in data odierna da parte degli Amministratori del nuovo Piano 2013-2016, nonché in merito agli aggiornamenti relativi alla negoziazione con le Banche creditrici per addivenire ad un Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai sensi dell'art. 182 bis LF, ad oggi in via di finalizzazione, si rimanda a quanto precedentemente evidenziato negli specifici paragrafi "Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e Stato d'implementazione del Piano Industriale del Gruppo Gabetti" della presente Relazione.

Con riferimento al precedente paragrafo "Procedure di licenziamento collettivo", in data 18 aprile 2013 è stata avviata la procedura ex artt. 4 e 24 della Legge n. 223/91 al fine di risolvere n. 7 rapporti di lavoro con dipendenti operanti presso l'unità locale di Roma di Abaco Servizi S.r.l.

Alla data di approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 si segnala che il numero di risoluzioni a cui si procederà decorsi i termini di Legge si è ridotto a n. 3 lavoratori a seguito della manifestazioni da parte di n. 4 lavoratori alla non opposizione alla collocazione in mobilità. Per quanto riguarda la società Gabetti Agency S.p.A., in data 10 maggio 2013 è stata avviata la procedura ex artt. 4 e 24 della Legge n. 223/91 al fine di risolvere n. 19 rapporti di lavoro con dipendenti operanti presso la sede di Milano e nelle unità locali di Roma, Napoli, Firenze e Mestre.

Entro i termini di legge verranno avviate le procedure anche per le società Gabetti Property Solutions S.p.A. e Gabetti Franchising Agency S.r.l.

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

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

Milano, 14 maggio 2013

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Fabrizio Prete

### **Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2013 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 14 maggio 2013