



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 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 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

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 5
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.11
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.12
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.13
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.19
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.19
Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari	Pagina nr.21
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.22
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.23
Le Persone	Pagina nr.24
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.25
Operazioni rilevanti avvenute nei primi tre mesi dell'esercizio	Pagina nr.25
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.26
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.26

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.

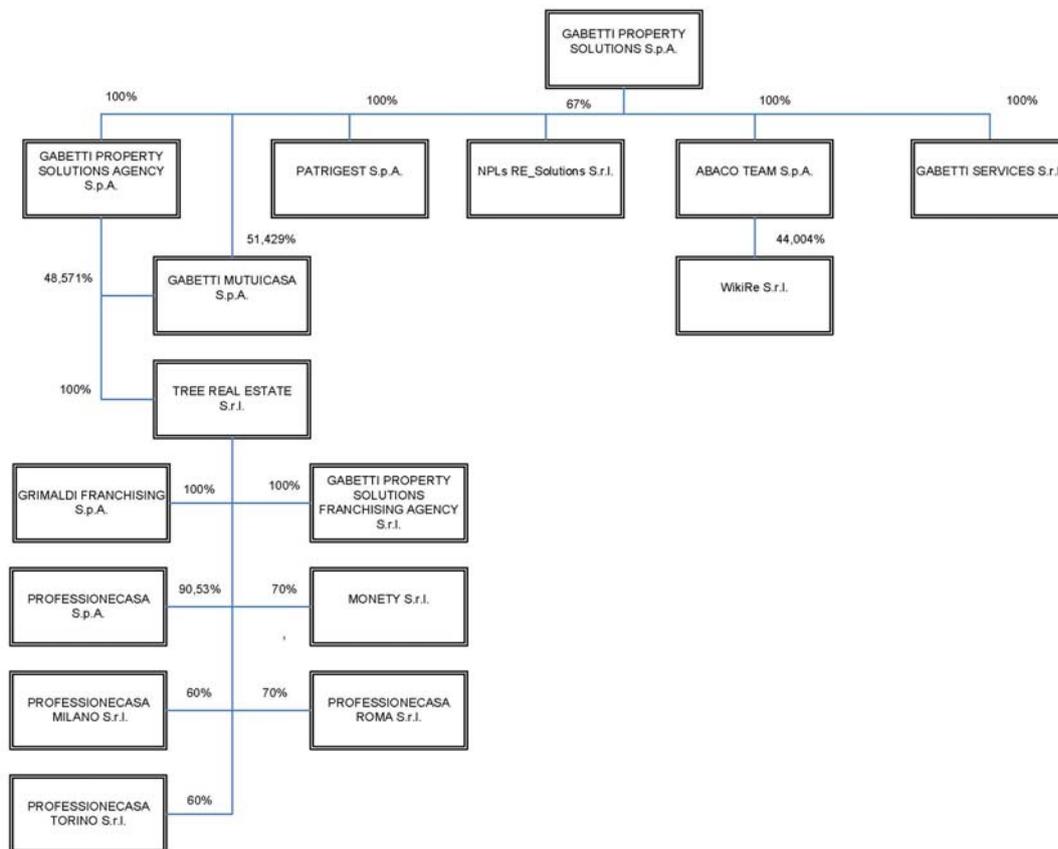
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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 31 marzo 2018



31 marzo 2018

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 13/05/2018	
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%

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 dei primi tre mesi del 2018, risulta pari ad euro 22.367 mila (euro 22.646 mila al 31 dicembre 2017).

Azioni proprie

Al 31 marzo 2018 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2017.

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 2018 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2017, al quale si rimanda.

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

Adozione nuovi principi

In data 12 novembre 2009 lo IASB aveva pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari; lo stesso principio è poi stato emendato nell'ottobre 2010 e nel novembre 2013 e finalmente deliberato dallo IASB il 24 luglio 2014. Per le passività finanziarie, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di *fair value* di una passività finanziaria designata come valutata al *fair value* attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico. Per la contabilità degli strumenti di copertura, l'obiettivo è stato quello di rispondere ad alcune critiche riguardanti i requisiti richiesti dallo IAS 39 per l'*hedge accounting*, ritenuti spesso troppo stringenti e non idonei a riflettere le *policy* di *risk management* adottate delle entità. Gli emendamenti del novembre 2013 hanno anche eliminato la precedente previsione di adozione obbligatoria del principio a partire dal 1° gennaio 2015; con l'ultima versione dello standard, pubblicata dallo IASB il 24 luglio 2014 ed omologata dalla Unione Europea il 22 novembre 2016, l'adozione obbligatoria è stata indicata a partire dal 1° gennaio 2018 (è consentita l'applicazione anticipata).

Gli ambiti oggetto di impatto del nuovo principio 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 3 milioni, che sulla base dello IAS 39, è stata 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 2017 di Euro 13 mila.

Il 28 maggio 2014, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti. Il principio, che sostituisce lo IAS 18 – Ricavi e lo IAS 11 – Lavori su ordinazione, richiede agli emittenti di tutti i settori e Paesi di utilizzare un nuovo modello a cinque fasi per rilevare i ricavi da contratti con i clienti. Il principio è applicabile in modo retrospettivo per i periodi annuali che iniziano dal 1° gennaio 2018.



In sede di prima adozione 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 dell'esercizio precedente sono stati diminuiti per Euro 131 mila.

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI		
CONTTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017 *revised
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	4.642	3.911
Altri proventi	249	319
Costi e spese operative	-4.651	-4.290
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	240	-60
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	4.956	4.811
Altri proventi	60	32
Costi e spese operative	-4.871	-4.551
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	145	292
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	353	0
Costi e spese operative	-467	0
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-114	0
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-203	-113
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	68	119
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-124	-341
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	-56	-222
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI		
Ammortamenti	-510	-618
Accantonamenti	0	-16
Svalutazioni	-300	-320
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-810	-954
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-866	-1.176
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	-70	795
Proventi finanziari	18	39
Oneri finanziari	-64	-55
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-116	779
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-982	-397
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	64	123
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-918	-274

*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)	31.03.2018	31.12.2017 *revised
Crediti finanziari (quota a breve)	2.998	3.074
Debiti per imposte sul reddito	-4	-4
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.809	8.193
Capitale netto di funzionamento	11.803	11.263
Imposte anticipate e differite	3.273	3.272
Immobilizzazioni immateriali nette	10.086	10.332
Immobilizzazioni materiali nette	534	566
Partecipazioni	546	616
Altre attività	191	189
Attività (passività) fisse nette	14.630	14.975
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.894	-1.903
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	20.039	19.835
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	532	639
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.433	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.406	16.388
Indebitamento finanziario netto	8.505	7.338
Capitale e riserve di terzi	31	165
Patrimonio netto del Gruppo	11.503	12.332
Totale	20.039	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 corso del 2016 una crescita del 18,1% del numero di transazioni rispetto al 2015, con una curva dei prezzi che ha sostanzialmente raggiunto la sua stabilità, secondo gli ultimi dati ufficiali disponibili anche nel 2017 ha proseguito il suo andamento positivo, seppur in rallentamento, evidenziando una crescita del 5,3% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 2017 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore *Residenziale*, con una crescita su base annua del 4,9% ed anche una fase positiva nel mercato degli *Usi diversi*, con volumi superiori complessivamente del 7,7% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

Tale andamento sembra proseguire anche nel 2018.

In tale contesto, al 31 marzo 2018, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 10,3 milioni, in crescita del 13% rispetto ad euro 9,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +16% nell'*Agency*, con particolare riferimento alla parte diretta e +4% nei *Technical Services*, con particolare riferimento ad *Abaco*. E' stata avviata nel corso del 2017 anche l'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° trimestre 2018 sono stati pari ad euro 0,4 milioni (attività non presente nei primi 3 mesi del 2017).

I dati relativi al primo trimestre sono parzialmente rappresentativi di una tendenza dell'intero esercizio per effetto della stagionalità che caratterizza il business del Gruppo.

Al 31 marzo 2018 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 0,1 milioni, sostanzialmente allineato rispetto a quello realizzato al 31 marzo 2017; nel risultato del 2018 incidono 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 0,2 milioni, al netto dei quali il risultato sarebbe stato superiore a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante i costi della convention di gruppo effettuata a gennaio 2018.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,9 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -1,2 milioni del 31 marzo 2017 a seguito degli effetti sopra commentati a livello di EBITDA dell'attività di servizi e soprattutto del risultato del settore *altri business*, il cui ebitda risulta pari ad euro -0,1 milioni rispetto ad euro -0,3 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 minori ammortamenti per euro 0,1 milioni e minori accantonamenti e svalutazioni dovuti ad incassi superiori allo stesso periodo dell'anno precedente e conseguente riduzione della necessità di effettuare svalutazioni.

I costi operativi sono aumentati del 13%, in maniera proporzionale rispetto all'incremento del volume dei ricavi, nonostante l'avvio delle nuove iniziative non ancora giunte a *break-even*. Occorre anche tenere conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate* della Capogruppo per euro 0,1 milioni e dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 31 marzo 2018 è stato pari ad euro 0,2 milioni, in netta crescita rispetto al risultato negativo di euro -0,1 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo.

Determinante per il risultato è stato l'apporto della rete diretta, con particolare riferimento al settore *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* ed al settore *Corporate* in decisa crescita sul 2017, sostanzialmente stabile il settore *Luxury* con il marchio *Santandrea*.

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 nel 1° trimestre 2018 hanno già raggiunto il break-even a livello di EBITDA.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta 1.011 contratti al 31 marzo 2018, con una temporanea riduzione di 14 punti rispetto a fine 2017, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

Nel primo trimestre 2018 sono stati sottoscritti 20 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi.

Lo sviluppo della rete dell'ultimo anno non ha ancora portato a regime il volume di ricavi attesi e pertanto si registra una lieve riduzione dell'EBITDA nell'attività del *franchising* anche a seguito di una maggiore pubblicità effettuata nel 1° trimestre 2018 comprensiva anche di una quota 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 d'intermediazione dei prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase iniziale non è ancora giunta al break-even e, al 31 marzo 2018, l'EBITDA risulta negativo per euro 0,1 milioni nonostante il buon andamento dei ricavi pari ad euro 0,4 milioni.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 0,1 milioni, rispetto ad euro 0,3 milioni del 31 marzo 2017, influenzato anche dai costi di rilancio della società *Npls RE_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei *non performing loans*. Tale attività al 31 marzo 2018 non risulta ancora a break-even e mostra un ebitda pari ad euro -0,1 milioni ma ha acquisito alcuni importanti mandati che produrranno risultati nel breve periodo.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 3% rispetto al 31 marzo 2017, grazie al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dei *Loan* e dell' *Audit* e con una marginalità costante. Viceversa in riduzione i ricavi (-9%) e 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 0,2 milioni, in leggera crescita rispetto a quelli di euro 0,1 milioni del 31 marzo 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 31 marzo 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 -0,1 milioni, in miglioramento rispetto a

quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,3 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 -0,1 milioni in miglioramento rispetto ad euro -0,2 milioni del 31 marzo 2017.

Al 31 marzo 2018 si registra una riduzione del 15% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 0,8 milioni, rispetto ad euro 1,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,5 milioni (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 0,4 milioni del 31 marzo 2017), in leggera riduzione rispetto ad euro 0,6 milioni del 31 marzo 2017 e svalutazioni di crediti commerciali per euro 0,3 milioni, in leggera riduzione rispetto all'esercizio precedente.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,1 milioni, decisamente inferiore rispetto al saldo positivo di euro 0,8 milioni del 31 marzo 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 ne ha determinato la perdita del controllo da parte del Gruppo.

Al 31 marzo 2018 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni), inferiore rispetto al risultato di euro -0,3 milioni del 31 marzo 2017 che però comprendeva euro 0,8 milioni di plusvalenza al netto della quale il risultato sarebbe in miglioramento del 14%, 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

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 31 marzo 2018 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 240 mila, in deciso miglioramento rispetto al risultato negativo di euro -60 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 54 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 4.642 mila risultano in crescita del 19% rispetto ad euro 3.911 mila del 31 marzo 2017. I ricavi della rete diretta (euro 2.719 mila al 31 marzo 2018, +26% rispetto ad euro 2.156 mila del 31 marzo 2017) evidenziano un andamento positivo soprattutto nei settori *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +65% e *Corporate* +18%. Al 31 marzo 2018 i ricavi derivanti dalle *Professione casa Dirette* sono stati pari ad euro 158 mila (non presenti nei primi 3 mesi del 2017).

Al 31 marzo 2018 i ricavi da *franchising* sono stati pari ad euro 1.923 mila, in crescita del 10% rispetto ad euro 1.755 mila del 31 marzo 2017. Come precedentemente evidenziato, la razionalizzazione della rete avvenuta negli esercizi precedenti, ha permesso la rilevazione di minori accantonamenti per svalutazioni di crediti e l'avvio di una nuova fase di sviluppo delle reti, che con i contratti a regime porterà ad un ulteriore incremento del volume dei ricavi.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency*:

Tipologia	03/2018	03/2017	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	785	807	-22	-3%
Nuove Costruzioni e Frazionamenti	662	401	261	65%
Corporate	1.114	948	166	18%
Professionecasa dirette	158	0	158	
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	2.719	2.156	563	26%
RICAVI DA FRANCHISING	1.923	1.755	168	10%
TOTALE	4.642	3.911	731	19%

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 *Professionecasa dirette*.

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 31 marzo 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 *Professionecasa Dirette* sono stati pari ad euro 158 mila (erano stati pari ad euro 122 mila in tutto il 2017, tenendo peraltro presente che erano state inaugurate a metà anno).

Franchising immobiliare

Al 31 marzo 2018 risultano sottoscritti 1.011 contratti di affiliazione.

Rete	31/03/2018 Contratti sottoscritti	31/12/2017 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	586	593
Professionecasa	236	240
Grimaldi Franchising Immobiliare	189	192
TOTALE	1.011	1.025

Nel corso del primo trimestre 2018 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2017, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi

lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Nel trimestre sono stati sottoscritti 20 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi.

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 31 marzo 2018 la voce “Altri proventi”, principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall’utilizzo da parte degli affiliati delle reti in franchising della piattaforma informatica gestionale “Treeplat”, di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 249 mila, in diminuzione del 22% rispetto ad euro 319 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 31 marzo 2018 sono stati già sottoscritti 22 contratti 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 31 marzo 2018 risulta pari ad euro 4.651 mila, in crescita del 8% rispetto ad euro 4.290 mila del 31 marzo 2017, a seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi, dell’incremento degli investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo dei *business*, di quota parte 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 per euro 54 mila.

TECHNICAL SERVICES

Al 31 marzo 2018 la linea di business *Technical Services* ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 145 mila, in riduzione rispetto a quello di euro 292 mila del 31 marzo 2017. Nel risultato del 1° trimestre 2018 incidono i costi di rilancio della società *Npls RE_Solutions S.r.l.* che mostra un ebitda pari ad euro -67 mila, non risultando pertanto ancora a break-even.

Abaco ha registrato un’ulteriore crescita, con un volume di ricavi operativi superiori del 3% rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente. In particolare, si evidenzia la crescita di volumi nel settore del *Loans* (+26%) 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 riduzione i ricavi di *Patrigest* (-9%), 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 31 marzo 2018 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono stati complessivamente pari ad euro 4.871 mila, in crescita del 7% rispetto ad euro 4.551 mila del 31 marzo 2017, 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 31 marzo 2018, essendo ancora nella sua fase iniziale, l'EBITDA derivante da tale attività risulta ancora negativo per euro 114 mila seppur con ricavi in crescita pari ad euro 353 mila (euro 589 mila in tutto il 2017).

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori che al 31 marzo 2018 conta della presenza di 76 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 31 marzo 2018 i costi della capogruppo sono risultati pari ad euro 203 mila, in crescita rispetto ad euro 113 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi *corporate* per euro 74 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 31 marzo 2018 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 124 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 341 mila del medesimo periodo dell'esercizio precedente (di cui euro 154 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 31 marzo 2018 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.503 mila (euro 12.332 mila al 31 dicembre 2017), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 31 mila (euro 165 mila al 31 dicembre 2017) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.534 mila (euro 12.497 al 31 dicembre 2017).

A seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 15 e dello IAS 8 in modo retrospettivo, sono stati rielaborati i valori del bilancio comparativo 2017 con effetti pari ad euro -118 mila sul conto economico al 31.03.2017 e pari ad euro -640 mila sullo stato patrimoniale al 31.12.2017.

Posizione Finanziaria Netta

Di seguito la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo, che si incrementa di euro 1,2 milioni rispetto all'esercizio precedente, come successivamente dettagliato.

(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2018	31.12.2017
Cassa	51	51
Depositi bancari e postali	4.190	4.194
Titoli e attività finanziarie correnti	73	488
Crediti finanziari correnti	4.119	4.956
Liquidità	8.433	9.689
Debiti verso banche	-532	-639
Indebitamento finanziario corrente	-532	-639
Posizione finanziaria netta corrente	7.901	9.050
Crediti finanziari non correnti	0	0
Debiti verso banche	-16.406	-16.388
Indebitamento finanziario non corrente	-16.406	-16.388
Posizione finanziaria netta	-8.505	-7.338

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2018 ammonta ad euro 8,5 milioni, composto per euro 16,4 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,5 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 8,4 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.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 31 marzo 2018 l'indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 4,2 milioni.

Nei primi tre mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto si è incrementato, come da previsioni, di euro 1,2 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. Senza impatti sulla posizione finanziaria netta, nel periodo sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2017 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 marzo 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.

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

(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2018	31.12.2017
Cassa	3	3
Depositi bancari e postali	1.055	1.113
Crediti finanziari correnti	3.158	4.149
Liquidità	4.216	5.265
Debiti verso banche	-401	-492
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.295	-4.285
Indebitamento finanziario corrente	-4.696	-4.777
Posizione finanziaria netta corrente	-480	488
Debiti verso banche	-13.328	-13.311
Indebitamento finanziario non corrente	-13.328	-13.311
Posizione finanziaria netta	-13.808	-12.823

Al 31 marzo 2018 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 13,8 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.

Nei primi tre mesi del 2018 l’indebitamento finanziario netto della Società si è incrementato di euro 1,0 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 liquidati oneri finanziari di competenza 2017 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 marzo 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 del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 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° trimestre 2018 è superiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget che tiene in considerazione, per il 1° trimestre del 2018, dei costi di avvio delle nuove iniziative e dell’andamento stagionale di alcuni business; tutte le linee di business comprese le nuove iniziative sono sostanzialmente in linea o sono lievemente al di sopra rispetto alla previsioni che, anche tenuto conto della stagionalità del business, in generale per l’anno puntano 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.

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate 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.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2018								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	960	421	-	44	5	3	4	-
Totale collegate	960	421	-	44	5	3	4	-
Società consociate								
Marfin srl	-	123	-	-	51	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	10	-	2	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	23	-	3	-	-
Euro Energy Group srl	-	6	-	-	6	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	81	-	-	53	-	-	-
Albarella srl	-	32	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	159	-	-	65	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	17	-	-	11	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	66	-	-	33	-	-	-
Totale consociate	-	529	-	33	219	5	-	-
TOTALE	960	950	-	77	224	8	4	-
Totale Consolidato	7.117	27.060	16.938	17.979	10.292	7.589	22	51
Percentuale su totale Gruppo	13%	4%	0%	0%	2%	0%	18%	0%

Si riportano infine anche le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2018								
	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.	4.458	1.815		15	334	3	10	
Tree Real Estate S.r.l.	1.293	716			189		5	
Gabetti Agency S.p.A.	13.404	4.245		187	441	116	30	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		724	4.291		92			10
Patrigest S.p.A.		1.154	4		150			
Gabetti Franchising S.r.l.		330		3	209			
Grimaldi Franchising S.p.A.		85			65			
Professionecasa S.p.A.		138		44	83			
Professionecasa Torino S.r.l.		3			2			
Professionecasa Milano S.r.l.		3			2			
Professionecasa Roma S.r.l.		2			2			
Npls Re Solutions S.r.l.		135			55			
Gabetti Services S.r.l.		2			2			
Monety S.r.l.		11		10	7			
Totale controllate	19.155	9.363	4.295	259	1.633	119	45	10
Società collegate								
Wikire S.r.l.		140			5			
Totale collegate	-	140	-	-	5	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				10		2		
Totale consociate	-	-	-	10	-	2	-	-
TOTALE	19.155	9.503	4.295	269	1.638	121	45	10
Totale Gabetti Property Solutions Spa	22.314	10.768	18.025	2.613	1.674	841	58	53
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	86%	88%	24%	10%	98%	14%	77%	19%

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.542 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 310 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.

Le Persone

Al 31 marzo 2018 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2017
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	53	52	37
GABETTI AGENCY S.p.A.	43	43	41
PATRIGEST S.p.A.	16	18	14
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	73	70	66
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.	7	4	0
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	2	1	0
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	214	208	188

	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2017
DIRIGENTI	12	12	12
QUADRI	24	20	18
IMPIEGATI	142	144	128
OPERAI	0	1	1
PORTIERI	36	31	29
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	214	208	188

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

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 67 collaboratori autonomi (n. 57 unità a fine esercizio 2017) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 38 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. 13 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. 67 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 52 consulenti del credito a fine 2017).

Avviamenti e impairment test

Al 31 marzo 2018 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7,5 milioni, 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’*intangible* “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 605 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 546 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto dalla partecipata, negativo per euro -59 mila).

Nel primo trimestre 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.

Operazioni rilevanti avvenute nel 1° trimestre dell’esercizio

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 31 marzo 2018 sono stati già sottoscritti n. 22 contratti (oltre n. 80 alla data di approvazione del presente resoconto intermedio di gestione)

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

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.

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, 14 maggio 2018

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 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 14 maggio 2018