



ANNUAL REPORT 2018

GRUPPO GABETTI

BILANCIO CONSOLIDATO E PROGETTO DI BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2018



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 23.129.249,28- sottoscritto e versato Euro 14.733.000,00

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 della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	8
Le attività del Gruppo	9
Composizione del capitale sociale	14
Calendario Corporate	15
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione	16
Il mercato immobiliare italiano.....	17
Il conto economico gestionale	36
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	37
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	38
Indicatori economico - finanziari.....	47
Informazioni per gli azionisti.....	49
Le Persone.....	51
La Formazione	52
Ricerca e sviluppo	53
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	53
Impairment test	54
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	54
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio	59
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	62

Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato	65
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	74
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato	74
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato	76
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	79
Note relative al Bilancio Consolidato	96
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato	142
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	148
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	155



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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo	158
Indicatori economico - finanziari.....	165
Andamento delle principali partecipate	166
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	173
Schemi di Bilancio Separato.....	174
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	183
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio	183
Criteri di valutazione adottati.....	184
Note relative al Bilancio Separato	194
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato	231
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	239
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato	244

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.

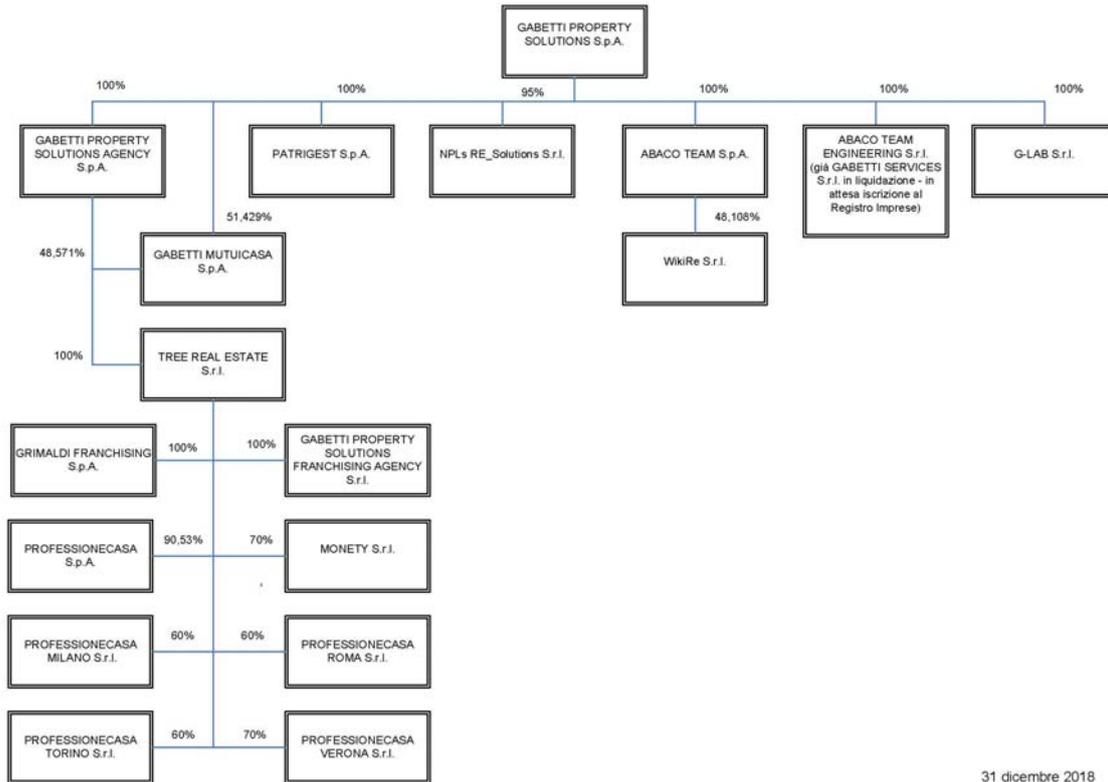
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

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 31.12.2018



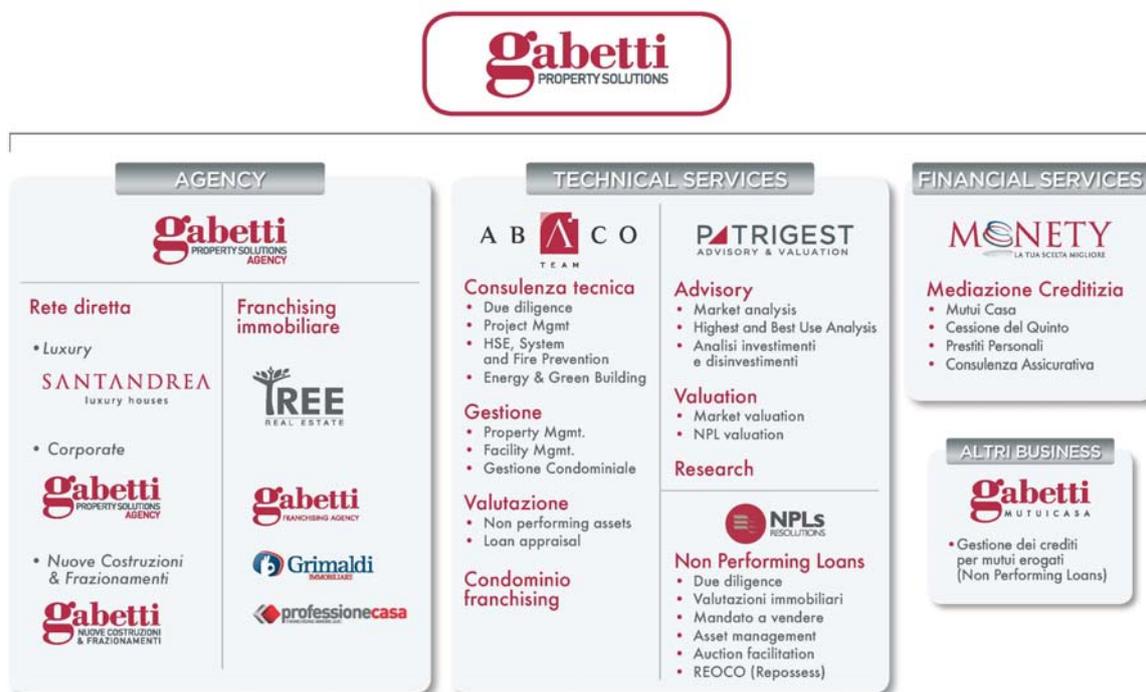
31 dicembre 2018



Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera da oltre 65 anni nel settore immobiliare, offrendo una gamma completa ed organica di servizi immobiliari ad elevato valore aggiunto, utilizzando al meglio le sinergie derivanti dalle attività svolte dalle singole società appartenenti al Gruppo medesimo.

Il modello di *business* adottato dal Gruppo si basa su tre linee di *business*: (i) *Agency Services* (a sua volta suddiviso in “Rete diretta” e “Franchising immobiliare”), (ii) *Technical Services* e (iii) *Financial Services*, quest’ultima riportata all’interno del Gruppo in via diretta proprio nel presente esercizio.



Il Gruppo opera attraverso 10 sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso oltre 1100 agenzie in Franchising:



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

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

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

CONSULENZA E VALORIZZAZIONE

Patrigest è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2008 e RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni di operazioni di sviluppo, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di Costruzioni nell'ambito di:

Advisory

»analisi di mercato

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

»target survey

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

»studi di fattibilità

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

»analisi di investimento e strategia di dismissione

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

Valuation

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

Research

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

GESTIONE

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

Audit & Hse

due diligence

project monitoring & management

servizi tecnici

rilievi e consistenze

systems & fire prevention

health & safety

energy & green building

environmental

Property & Facility Management

gestione amministrativa
gestione contabile
gestione portieri
amministrazioni condominiali
servizi all'edificio
servizi alle persone
lavori e opere
building management

Loans Servicing

Retail & small business
Leasing
Perizie assicurative
NPLs & REOCO

Condominio Franchising

Franchising amministrazioni condominiali
Assicurazioni condominio

Altro punto di forza di **Abaco Team** è stato la creazione nel corso del 2014 di una rete in franchising dedicata al business della gestione immobiliare.

Tale iniziativa ha rappresentato un importante passo del percorso di evoluzione della nostra rete da “agenti immobiliari” a “consulenti immobiliari” e si rivolge al mercato della “gestione immobiliare” che rappresenta certamente una parte importante del business del futuro. Efficientamento, risparmio energetico, manutenzione e gestione sono gli elementi chiave dell'evoluzione dell'attività immobiliare che il Gruppo intende affrontare anche attraverso un *network* di agenzie in franchising adeguatamente strutturate.

Dal 2019 tale attività sarà svolta da Gabetti Lab che avrà l'obiettivo di sviluppare e coordinare le reti Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione in franchising) e Gabetti Tec (che integra tutti i soggetti coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

Il Gruppo, attraverso la controllata “**NPLs RE_Solutions**” è inoltre attivo nell'attività di gestione dei portafogli di crediti in sofferenza “*Non performing loans*” di proprietà di terzi, nonché nell'attività di recupero crediti per conto di terzi. La società è di supporto agli Istituti di credito in tutte le fasi di recupero delle sofferenze, anche attraverso la collaborazione con le altre società del Gruppo o partner terzi:

due diligence
valutazioni immobiliari
mandato a vendere
asset management
auction facilitation
REOCO (Reposses)



Anche questa attività sarà portata sul territorio nelle agenzie del Gruppo attraverso il progetto Astasy Point strutturato nel 2017 e lanciato a gennaio 2018, altro tassello nel processo di creazione della più grande rete di consulenti immobiliari d'Italia.

INTERMEDIAZIONE

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

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

›Corporate

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

›Nuove costruzioni

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

›Frazionamenti

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

›Lusso

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

›Franchising immobiliare

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con oltre 1.100 agenzie con i brand **Gabetti Franchising**, **Grimaldi immobiliare e Professionecasa**, che fanno capo a **Tree Real Estate**, sub-holding controllata da Gabetti Property Solutions.

» *Mediazione creditizia e assicurativa*

Considerato l'elevato potenziale derivante dall'attività di segnalazione di prodotti finanziari derivanti dall'attività delle agenzie immobiliari in franchising del Gruppo Gabetti a fine 2016 il Gruppo Gabetti ha costituito **MONETY S.r.l.**, società di mediazione creditizia che si rivolge in primo luogo alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti in modo professionale ed eticamente corretto, con l'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento nel mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Attraverso l'accordo con Vaance (*broker* assicurativo del Gruppo Strategica) il Gruppo intermedia prodotti di primarie compagnie assicurative internazionali, con l'obiettivo di offrire, sempre attraverso le nostre reti di agenzie in franchising e attraverso la rete dei mediatori di MONETY, tutti i prodotti assicurativi riferiti al settore real estate.

Composizione del capitale sociale

In data 14 dicembre 2018 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 428.510 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di Euro 1.096.985,60. Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 48.000,00 a capitale sociale e quanto ad Euro 1.048.985,60 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 28 febbraio 2019 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale NPL.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.733.000,00, suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 22.528 mila (euro 22.646 mila del 31 dicembre 2017).



Calendario Corporate

DATA	EVENTO SOCIETARIO
19 marzo 2019	Comitato Nomine e Politiche Retributive Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –Bilancio
23 aprile 2019	Assemblea Azionisti
13 maggio 2019	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –1° trimestrale
1 agosto 2019	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –Semestrale
12 novembre 2019	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –3° trimestrale



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

GRUPPO GABETTI

Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2018

Nel 2018 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del +6% nel numero di compravendite rispetto al 2017 per un totale di 1.157.419 transazioni.

COMPRAVENDITE ANNO 2018 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2018 - Q4 2018)					TASSO TENDENZIALE				
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	TOT 2018	Q1 18/17	Q2 18/17	Q3 18/17	Q4 18/17	TOT. 18/17
Abitazioni	127.277	153.693	130.609	167.068	578.647	4,2%	5,5%	6,6%	9,3%	6,5%
Depositi pertinenziali	15.045	17.820	15.604	21.148	69.618	9,7%	8,4%	9,1%	7,0%	8,4%
Box e posti auto	72.997	89.117	74.119	100.546	336.779	1,9%	4,6%	4,2%	9,3%	5,2%
Terziario-commerciale	21.782	25.304	21.368	29.278	97.732	5,8%	8,3%	-0,4%	5,8%	5,0%
Produttivo	2.521	3.036	2.704	3.858	12.120	8,1%	1,1%	-6,6%	0,9%	0,6%
Produttivo agricolo	599	618	537	782	2.536	3,0%	-4,2%	3,0%	0,6%	0,4%
Altri usi	12.939	15.147	13.561	18.341	59.988	2,2%	4,7%	7,1%	7,8%	5,6%
Totale	253.160	304.736	258.501	341.022	1.157.419	3,9%	5,5%	5,3%	8,7%	6,0%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tutti i settori hanno evidenziato una variazione positiva rispetto all'anno precedente: +6,5% il residenziale, +5% il terziario - commerciale, +0,6% il produttivo.

I. MERCATO RESIDENZIALE

I. a Inquadramento generale

Nel 2018 la situazione macroeconomica generale ha confermato alcuni segnali di ripresa, già evidenziati nel 2016, che si sono riflessi nell'aumento complessivo delle transazioni residenziali.

Secondo i dati Istat, nel terzo trimestre del 2018, tenuto conto dell'andamento dei prezzi al consumo, il **potere di acquisto delle famiglie consumatrici** è aumentato dello 0,1%, rispetto al trimestre precedente. D'altra parte, la **propensione al risparmio** (definita dal rapporto tra risparmio lordo e reddito disponibile lordo), nel terzo trimestre 2018 è stata pari all'8,3%, in calo di 0,2 punti percentuali rispetto al trimestre precedente.

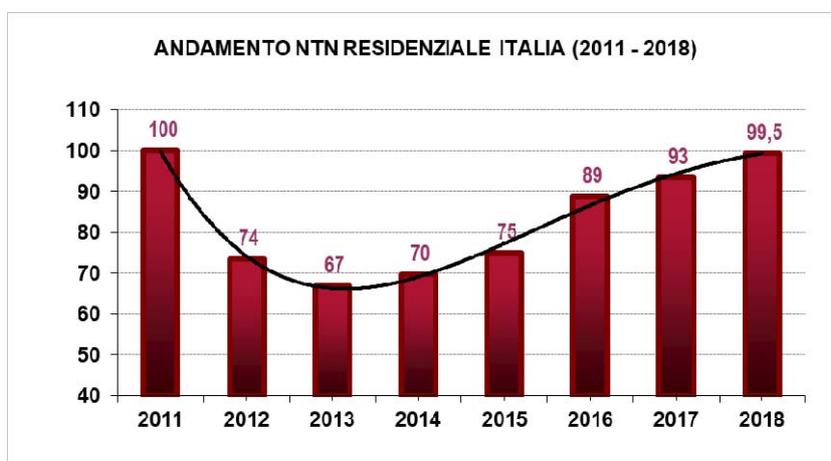
Nel 2018, l'occupazione cresce per il quinto anno consecutivo: il **tasso di occupazione** è stato pari al 58,5%, rimanendo di 0,1 punti al di sotto del picco del 2008 e il **tasso di disoccupazione** è risultato pari al 10,8%, in calo rispetto al dato del 2017 (11,2%).

Nel 2018 il **Pil** in termini di volume, corretto per gli effetti di calendario, è aumentato dello 0,9% rispetto all'anno precedente.

Serie storica delle transazioni residenziali

Nel 2018 il mercato residenziale ha registrato un totale di **578.647** transazioni, **+6,5%** rispetto all'anno precedente, che si era chiuso ancora con una variazione del +5%. (*Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN*)

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NTN	Val. Ass.	581.429	427.846	389.696	405.931	435.931	517.184	543.188	578.647



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

In particolare, si sono registrate 127.277 transazioni nel primo trimestre e 153.693 nel secondo trimestre, rispettivamente +4,2% e +5,5% rispetto allo stesso periodo del 2017. Nel terzo trimestre si sono realizzate 130.609 transazioni, +6,6%, mentre nel quarto trimestre il totale è stato di 167.068 transazioni, +9,3%, rispetto allo stesso periodo del 2017.

Nel 2018 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +7,2% il Nord, +6,4% il Centro e +5,1% il Sud. Nel complesso i capoluoghi hanno presentato una variazione del +5,8%, mentre i non capoluoghi del +6,9%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei capoluoghi del Nord (+6,5%) e nei non capoluoghi del Centro (+8%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE						
MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2018)						
Livello territoriale		Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018
NORD	Capoluoghi	21.768	26.874	21.829	28.741	99.211
	Non Capoluoghi	45.552	57.143	48.335	62.554	213.585
	Totale	67.320	84.017	70.164	91.295	312.796
CENTRO	Capoluoghi	12.232	14.867	12.582	15.888	55.569
	Non Capoluoghi	13.828	16.580	14.589	18.642	63.640
	Totale	26.060	31.448	27.171	34.530	119.209
SUD	Capoluoghi	10.105	11.547	9.418	11.657	42.727
	Non Capoluoghi	23.792	26.682	23.855	29.587	103.916
	Totale	33.897	38.229	33.274	41.244	146.642
ITALIA	Capoluoghi	44.105	53.288	43.829	56.285	197.506
	Non Capoluoghi	83.172	100.406	86.780	110.783	381.141
	Totale	127.277	153.693	130.609	167.068	578.647

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE						
MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2018)						
Livello territoriale		Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
NORD	Capoluoghi	2,0%	6,4%	5,3%	11,3%	6,5%
	Non Capoluoghi	5,4%	7,2%	8,6%	8,8%	7,6%
	Totale	4,3%	6,9%	7,6%	9,6%	7,2%
CENTRO	Capoluoghi	-0,9%	1,4%	6,2%	11,6%	4,7%
	Non Capoluoghi	5,4%	5,2%	7,7%	13,0%	8,0%
	Totale	2,4%	3,3%	7,0%	12,4%	6,4%
SUD	Capoluoghi	6,6%	6,6%	4,3%	4,9%	5,6%
	Non Capoluoghi	5,1%	3,2%	4,4%	6,9%	4,9%
	Totale	5,5%	4,2%	4,4%	6,3%	5,1%
ITALIA	Capoluoghi	2,2%	5,0%	5,4%	10,0%	5,8%
	Non Capoluoghi	5,3%	5,7%	7,3%	9,0%	6,9%
	Totale	4,2%	5,5%	6,6%	9,3%	6,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le **principali città italiane** e le relative province.

Città	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2018 - Q4 2018)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTA'				
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
ROMA	7.077	8.535	7.151	9.325	32.088	-2,0%	-0,9%	3,3%	10,9%	3,0%
MILANO	5.496	6.674	5.274	7.078	24.521	0,9%	4,3%	-2,4%	9,5%	3,4%
TORINO	3.095	3.738	2.882	3.794	13.508	3,9%	3,9%	4,4%	4,8%	4,3%
GENOVA	1.634	1.928	1.557	1.990	7.108	-3,0%	4,5%	6,9%	6,4%	3,6%
NAPOLI	1.855	2.138	1.551	2.054	7.598	11,6%	2,3%	3,3%	7,0%	5,9%
PALERMO	1.328	1.481	1.253	1.464	5.526	1,2%	4,1%	8,1%	18,5%	7,7%
BOLOGNA	1.232	1.564	1.415	1.690	5.901	-2,7%	2,2%	23,5%	20,9%	10,5%
FIRENZE	1.224	1.462	1.232	1.448	5.366	-1,2%	4,7%	7,2%	4,8%	3,9%
TOTALE	22.939	27.520	22.315	28.843	101.616	0,5%	2,3%	3,8%	9,7%	4,2%

Provincia	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2018 - Q4 2018)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
ROMA	3.415	3.994	3.490	4.349	15.249	4,9%	1,9%	7,7%	10,3%	6,1%
MILANO	7.469	9.783	7.592	10.048	34.891	4,7%	9,7%	7,4%	5,9%	7,0%
TORINO	3.524	4.484	3.677	4.985	16.671	5,4%	5,5%	4,6%	7,1%	5,8%
GENOVA	785	997	704	907	3.393	8,5%	9,8%	-16,2%	-3,5%	-0,5%
NAPOLI	2.835	3.016	2.472	3.136	11.458	10,5%	-0,6%	5,8%	0,6%	3,7%
PALERMO	948	954	899	1.165	3.966	9,5%	3,4%	9,2%	13,7%	9,1%
BOLOGNA	1.617	2.040	1.760	2.277	7.694	8,6%	9,1%	14,9%	20,6%	13,5%
FIRENZE	1.362	1.783	1.540	1.988	6.673	8,6%	11,7%	12,9%	16,5%	12,7%
TOTALE	21.955	27.053	22.133	28.855	99.996	6,4%	6,4%	6,9%	7,8%	6,9%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel 2018 si sono registrate 101.616 transazioni, +4,2% rispetto al 2017. Nel quarto trimestre, Bologna ha registrato la variazione positiva maggiore (+20,9%), seguita a poca distanza da Palermo (+18,5%), Roma (+10,9%) e Milano (+9,5%). Tutte le altre città hanno avuto variazioni positive: Napoli (+7%), Genova (+6,4%), Torino e Firenze (+4,8%). Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +6,9% nel 2018 rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2018 nelle otto grandi città si è registrata una variazione media del -0,3%. Il dato mostra segnali di ripresa rispetto al 2017 (-1%) e agli anni precedenti. A livello delle singole città, gli andamenti sono stati differenti: Milano si contraddistingue per una variazione positiva del +1,5% mentre tutte le altre realtà stanno progressivamente superando la congiuntura negativa registrata in passato.

La lieve riduzione delle **quotazioni**, unita alla riattivazione del credito, ha contribuito a determinare un miglioramento complessivo in termini di vivacità di mercato, anche se la situazione non è ancora omogenea per tutte le realtà territoriali e l'offerta risulta fortemente polarizzata.

Nel 2018 i **tempi** medi di vendita nelle grandi città si sono rimasti in linea con i valori dell'anno precedente e in contrazione rispetto al 2016; un immobile resta mediamente sul mercato prima di essere compravenduto tra i quattro e i cinque mesi. La situazione resta tuttavia molto



differenziata in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato. In particolare, gli immobili i cui prezzi sono stati riallineati agli attuali valori di mercato, con caratteristiche appetibili, hanno tempi di vendita più contratti; al contrario le tempistiche si sono allungate per gli immobili immessi sul mercato a prezzi troppo elevati, che vedono successivi ribassi, e per gli immobili che hanno caratteristiche intrinseche per cui non attraggono l'interesse della domanda.

Per quanto riguarda gli **sconti** medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel 2018 la media è stata intorno al 11-12% per le grandi città, ma anche in questo caso abbiamo forti differenze a seconda dello specifico immobile. Nei casi in cui i prezzi sono già stati riallineati in fase di richiesta la percentuale si riduce sotto il 10%, mentre saliamo al 20% quando le richieste non sono adeguate ai parametri attuali.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2017 il mercato delle locazioni residenziali ha visto una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente degli immobili locati, con oltre 1,37 milioni di abitazioni. La tipologia contrattuale prevalente rimane quella ordinaria di lungo periodo, anche se vi è sempre più una maggiore attenzione verso le formule contrattuali dello short rent. Nel 2017, nelle otto grandi città analizzate, si osservano complessivamente canoni in aumento rispetto al 2016.

Mantengono il loro *appeal* le città universitarie e quelle caratterizzate da un mercato del lavoro più dinamico, in cui la richiesta è alimentata anche da studenti e lavoratori fuori sede.

In tale contesto, si conferma una crescente attenzione dei proprietari nella scelta dei conduttori, che a loro volta operano una maggiore selezione dell'offerta disponibile sul mercato.

Il segmento lusso-pregio

Secondo l'esperienza di *Santandrea Luxury Houses*, nel 2018, a livello generale, le tipologie più richieste sono state soluzioni in appartamento, preferibilmente ai piani alti dotati di terrazzo e box all'interno di contesti esclusivi.

Per quanto riguarda lo stato degli immobili, si prediligono sia soluzioni da ristrutturare, in particolare per Roma e Firenze, sia immobili già ristrutturati, come nel caso di Milano, Napoli e Genova. Per quanto riguarda le quotazioni, si segnala stabilità per il mercato di Roma e un lieve aumento per la città di Milano; per il 2019, si prevede stabilità in entrambi i mercati.

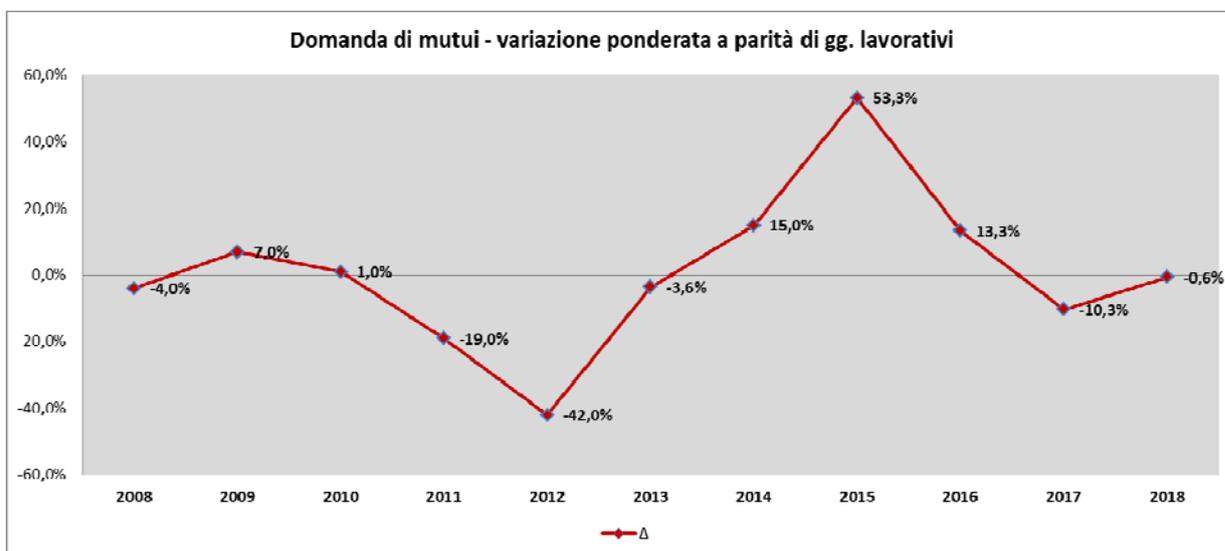
I. b Mutui

La domanda di mutui

Secondo i dati Crif, per quanto riguarda la domanda di mutui, dopo sei mesi consecutivi di crescita, da dicembre del 2018 si segnala il ritorno in territorio negativo delle richieste di nuovi mutui e surroghe.

Complessivamente, il 2018 riflette **valori sostanzialmente in linea con l'anno precedente**, evidenziando una lieve contrazione, **pari a -0,6%** rispetto al 2017, ascrivibile fondamentalmente al ridimensionamento dei mutui di sostituzione.

Tale flessione segue ad una fase di sostenuta crescita iniziata nel 2014 (+15%) e conclusasi nel 2016 (+13,3%). Da segnalare la significativa crescita del 2015, che ha recuperato la variazione negativa del 2012 (-42%).

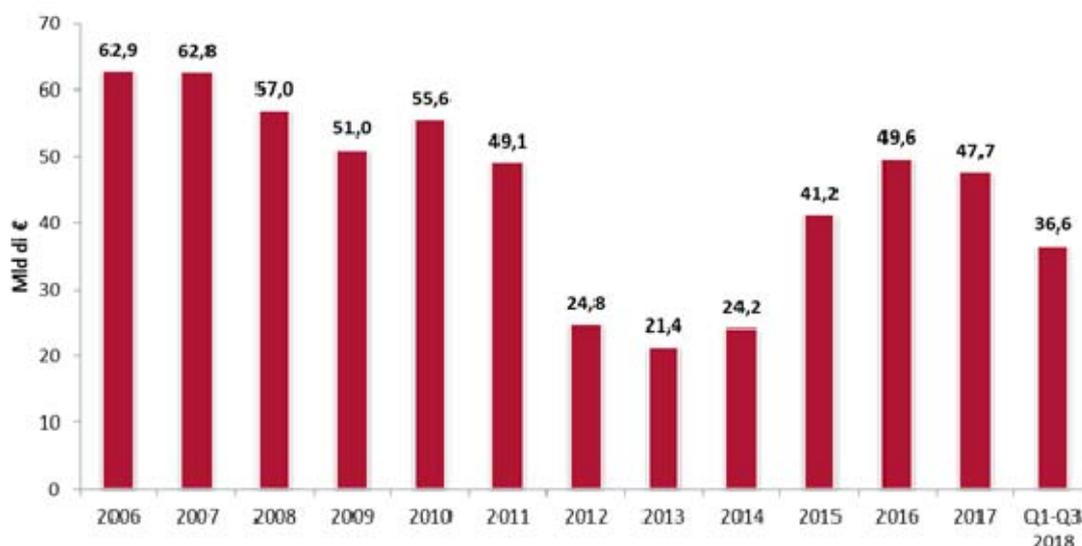


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Barometri Crif

I dati relativi alle erogazioni

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici hanno mostrato, nei primi nove mesi del 2018, una variazione positiva pari al +3,7% rispetto ai primi nove mesi del 2017. Il totale erogato a livello nazionale nel periodo Q1-Q3 2018 è stato pari a 36,6 Mld di euro.

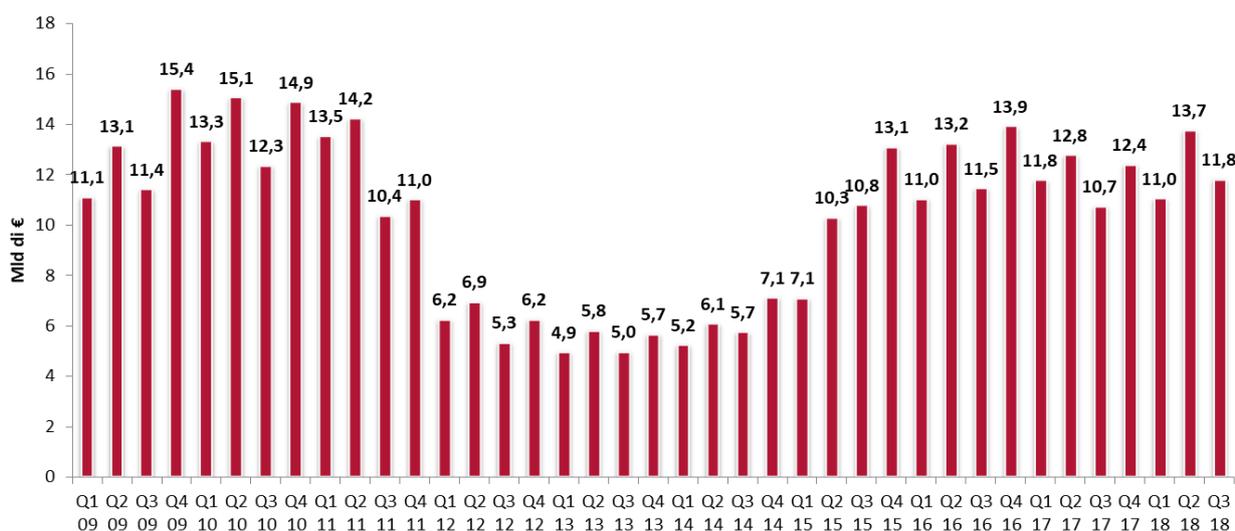
**Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici
(dati annuali – Mld €)**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2019
Base informativa pubblica Banca D'Italia. *Il dato 2018 si riferisce ai primi nove mesi del 2018.

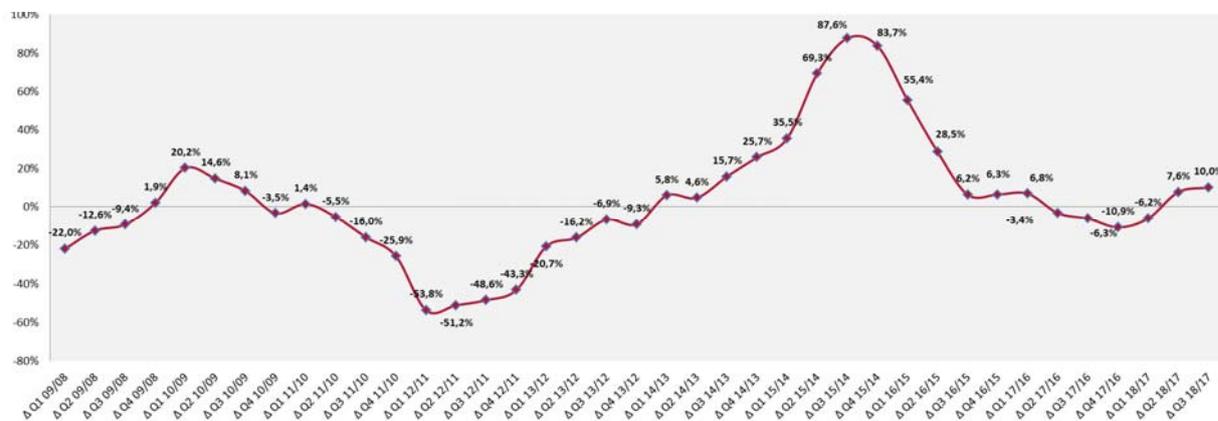
Osservando le variazioni tendenziali registrate per trimestri emerge come, a partire dal Q2 del 2015 il volume di euro erogati sta tornando ai valori registrati prima del 2011, con andamenti poco omogenei tra un trimestre e l'altro.

**Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici
(dati trimestrali – Mld €)**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2019
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2019
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

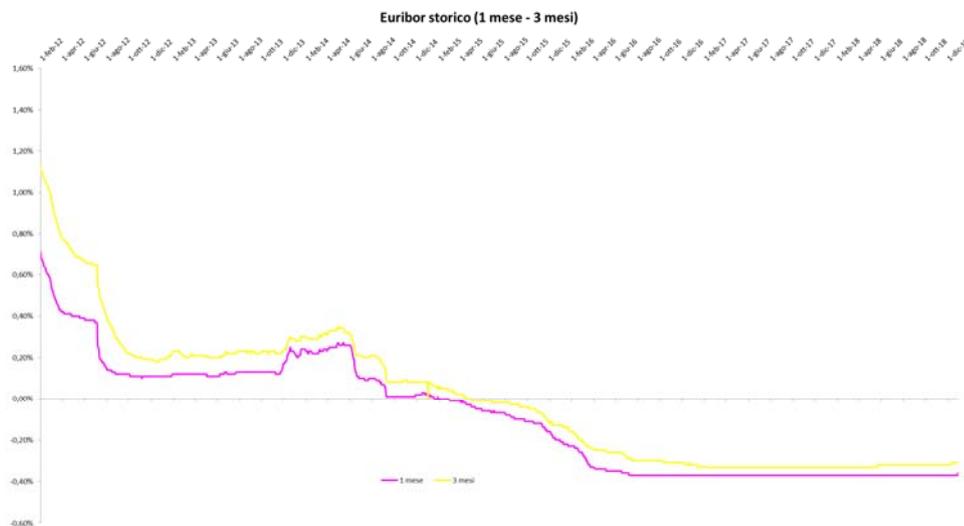
Rapporto Loan to Value

Secondo il Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel quarto trimestre del 2018 il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Loan to Value - Ltv) è stato pari al 74,3%, in linea con i due trimestri precedenti e il 2017 mentre, in lieve diminuzione rispetto ai primi tre mesi del 2018, nel quale si è registrato un LtV pari a 75,9%.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Euribor storico a un mese e a tre mesi



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Euribor.it

Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli *Euribor* che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del 5 luglio 2012 di abbassare i tassi di interesse di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'*Euribor* è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito il 5 giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre da marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0%.

Nel 2014 la dinamica dell'*Euribor* è stata influenzata dal taglio dei tassi: la scadenza a 3 mesi è passata dallo 0,29% del mese di febbraio, allo 0,31% di maggio, per poi scendere intorno allo 0,2% tra giugno e agosto, allo 0,1% a settembre e allo 0,07% a dicembre. La scadenza a un mese è passata dallo 0,22% di febbraio, allo 0,25% di maggio, per poi scendere allo 0,15% di giugno, 0,09 di agosto e 0,02% di settembre, chiudendo a questo valore anche il mese di dicembre.

Nel 2015, dopo essere stata a zero nel mese di febbraio, la scadenza a un mese ha iniziato una dinamica negativa che si è chiusa con -0,21% a dicembre. La scadenza a tre mesi ha iniziato invece ad avere valore negativo nel mese di aprile, chiudendo con -0,13% a dicembre.

Nel 2016 è proseguita la dinamica negativa: la scadenza a un mese è passata dal -0,22% di gennaio al -0,37% costante da luglio a dicembre; la scadenza a tre mesi è passata da -0,14% a gennaio a -0,3% ad agosto e a -0,32% a dicembre. Nel 2017 la scadenza a un mese e a 3 mesi sono rimaste stabili rispettivamente a -0,37% e -0,33%.

Nel 2018 la scadenza a un mese è rimasta stabile a -0,37% mentre la scadenza a tre mesi è oscillata tra lo -0,33 e lo -0,31%.

I. c Trend di mercato

Si segnala, anche per il 2019, l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio. La legge di Bilancio 2019 conferma la proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni e del bonus mobili e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica. Resta, inoltre, confermata la detrazione IRPEF per interventi rivolti alle misure antisismiche.

Per il primo semestre del 2019 si prevede una generale progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite. In città come Milano, dove il mercato risulta da sempre più vivace, si prevedono, seppur lievi, variazioni positive per le quotazioni.

Nel 2019 gli investitori istituzionali potrebbero orientarsi verso *asset class* alternative o innovative come ad esempio *senior e student housing*.

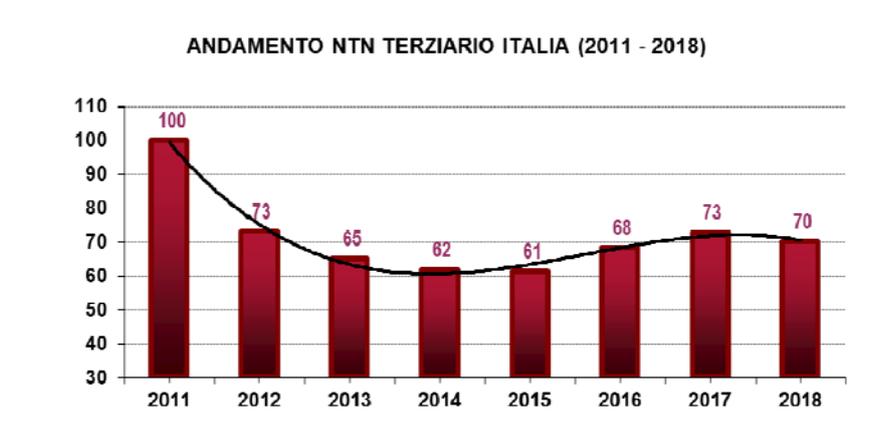
II. MERCATO CORPORATE

II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2018 il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 9.988 transazioni, presentando una variazione del -3,7% rispetto al 2017. Il comparto presenta variazioni negative rispetto all'anno precedente: Centro (-12,5%), Nord e Sud (-1,3%).

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NTN	Val. Ass.	14.234	10.409	9.282	8.798	8.728	9.726	10.370	9.988
	Var. %		-26,9%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,4%	6,6%	-3,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Con 3.152 transazioni, il settore terziario mostra nel quarto trimestre 2018 un tasso tendenziale, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in aumento (+7,5%). In particolare il Nord ha registrato un incremento del +8,9%, il Centro del +8% e il Sud del +2,5%.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2018)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
Nord	1.295	1.584	1.255	1.944	6.078	-6,6%	8,9%	-17,9%	8,9%	-1,8%
Centro	442	512	359	635	1.948	-22,8%	-2,4%	-33,7%	8,0%	-12,5%
Sud	401	554	433	573	1.961	-1,4%	10,0%	-16,2%	2,5%	-1,8%
Italia	2.138	2.650	2.047	3.152	9.988	-9,7%	6,7%	-20,9%	7,5%	-3,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le province delle maggiori città italiane gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2018 nelle province delle otto principali città italiane si sono avute complessivamente 3.639 transazioni per il settore terziario, -4,4% rispetto al 2017.

In particolare, nel quarto trimestre, si sono rilevati aumenti nelle province di Palermo (+30,2%), Torino (+23,4%), Milano (+20,1%) e Napoli (+14,8%). Variazioni negative nelle province di Genova (-12,2%), Bologna (-6,1%), Roma (-5,4%) e Firenze (-5,3%).

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2018 - Q4 2018)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
ROMA	153	140	103	187	583	28,2%	7,3%	45,0%	-5,4%	19,9%
MILANO	299	516	305	525	1.645	19,2%	45,3%	19,3%	20,1%	6,8%
TORINO	78	66	69	113	325	6,3%	37,8%	21,2%	23,4%	-0,6%
GENOVA	29	23	34	44	130	45,3%	57,7%	-2,3%	12,2%	32,5%
NAPOLI	50	94	67	84	294	0,8%	-0,2%	33,5%	14,8%	-7,1%
PALERMO	34	31	23	44	132	-2,7%	5,3%	16,9%	30,2%	4,9%
BOLOGNA	74	81	58	92	304	35,0%	17,2%	37,6%	-6,1%	-3,0%
FIRENZE	60	63	47	58	227	24,7%	14,7%	32,5%	-5,3%	14,1%
TOTALE	775	1.014	705	1.146	3.639	16,3%	13,4%	25,5%	10,0%	-4,4%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Rendimenti e canoni Q4 2018

	YIELDS (%) Q4 2018	
	PRIME	
CBD-Centro	4,50%	
Semicentro	6,00%	
Periferia	7,00%	
Hinterland	7,50%	

	RENT €/mq/a - Q4 2018	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	460	570
PN BD	420	490
Centro	400	470
Semicentro	280	370
Periferia	220	280
Hinterland	160	210

	YIELDS (%) Q4 2018	
	PRIME	
CBD-Centro	5,00%	
Semicentro	6,50%	
Eur	6,50%	
Periferia	7,80%	

	RENT €/mq/a - Q4 2018	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD*	370	420
Centro*	275	350
Semicentro	270	340
Eur	260	350
Periferia	140	210

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e *prime*, ripartiti per zona.

A **Milano** il *prime rent* registrato al Q4 2018 è di 570 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 530 €/mq/anno. Si precisa che i canoni "*prime*" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent*, *step-up* ecc.).

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti *prime* (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%.

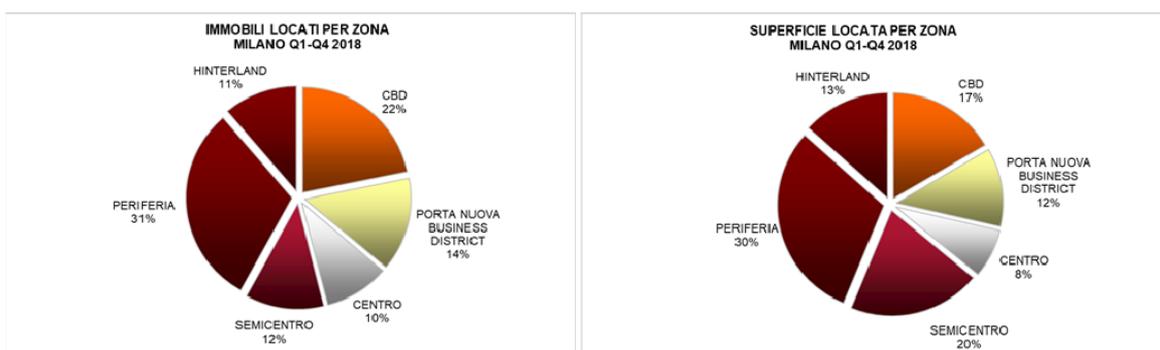
A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2018 è di 420 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 400 €/mq/anno.

Nota bene: la macroarea periferia racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra.

I valori dei rendimenti *prime* (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5%.

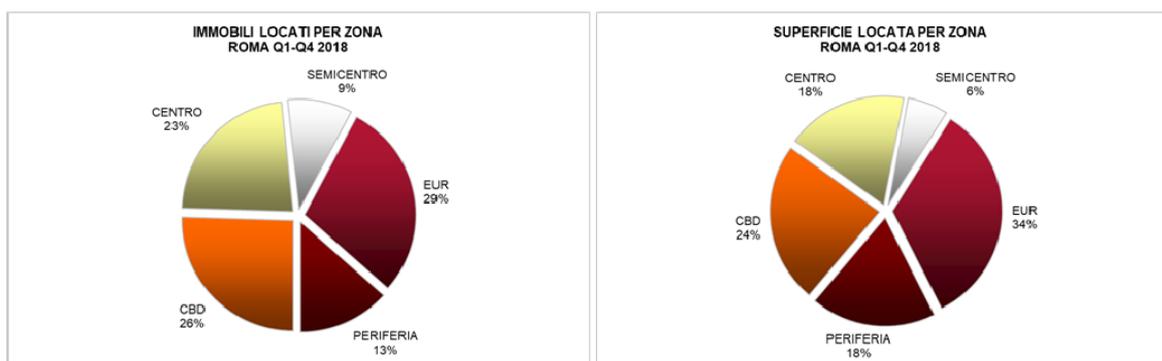
Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel 2018 è stato di circa 390.280 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella Periferia (31%); seguono il CBD (22%) e Porta Nuova Business District (14%). In termini di superficie la Periferia (30%) e il Semicentro (20%) rappresentano le quote più sostanziose.



Il *take up* stimato nel 2018 a **Roma** è stato di circa 185.105 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (29%), seguita dal CBD (26%). In termini di superficie troviamo in testa sempre l'EUR, con il 34% del totale della superficie locata, seguito dal CBD (24%).



Trend di mercato

Dopo la crescita registrata nel 2017, nel 2018 si è registrato per il comparto terziario un calo abbastanza contenuto se non per la macroarea del Centro.

Considerando l'ambito corporate, si prevedono risultati positivi nei mercati principali di Milano e Roma in termini di assorbimento di spazi in locazione, per i prodotti di elevata qualità, con una sempre maggiore attenzione al grado, all'efficienza degli edifici e in concomitanza dell'arrivo sul mercato di un prodotto adeguato alle nuove esigenze della domanda, come ad esempio gli spazi dedicati al co-working.

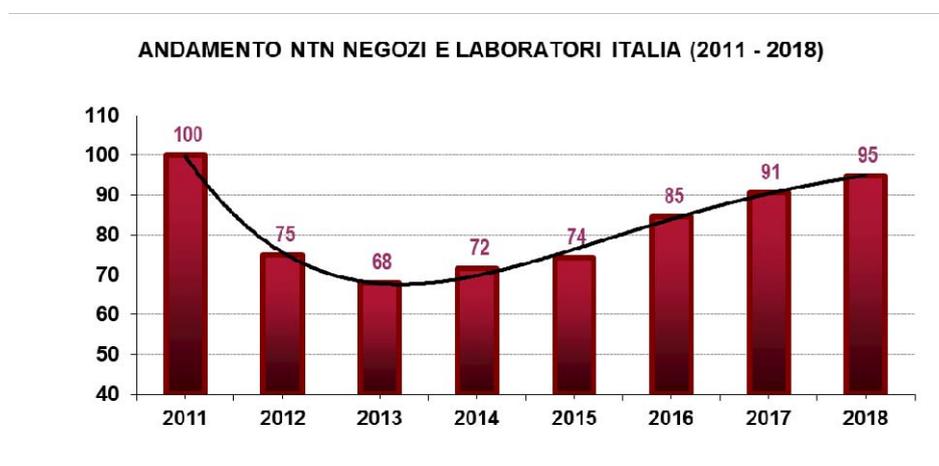
Milano si conferma il mercato principale in termini assoluti, mentre Roma risulta il mercato più attivo in termini relativi.

II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel corso del 2018 il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato, a livello nazionale, un totale di 29.463 transazioni, +4,6% rispetto al 2017. In particolare la crescita maggiore si è rilevata al Nord (+6,5%), seguito dal Sud (+5,6%).

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NTN	Val. Ass.	31.072	23.256	21.110	22.235	23.053	26.299	28.170	29.463
	Var. %		-25,2%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,6%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Con 8.724 transazioni, il settore commerciale ha mostrato nel quarto trimestre del 2018 un tasso tendenziale, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in crescita del +3,8%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2018)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
Nord	3.185	3.820	2.991	4.267	14.263	11,9%	12,3%	-3,1%	5,2%	6,5%
Centro	1.514	1.611	1.421	1.987	6.534	5,3%	-1,4%	-4,6%	-1,1%	-0,6%
Sud	2.086	2.134	1.976	2.470	8.666	7,4%	-0,7%	11,1%	5,5%	5,6%
Italia	6.784	7.566	6.389	8.724	29.463	9,2%	5,3%	0,6%	3,8%	4,6%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente le otto province delle principali città nel 2018 hanno registrato un totale di 10.655 transazioni relative al settore commerciale, +5,5% rispetto al 2017. Nel quarto trimestre del 2018, spiccano le performance di Bologna (+15,4%) e Milano (+13,8%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2018 - Q4 2018)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
ROMA	546	551	479	677	2.252	5,6%	1,1%	-0,6%	-4,8%	-0,1%
MILANO	750	841	698	1.011	3.300	10,7%	11,3%	5,0%	13,8%	10,5%
TORINO	305	331	266	406	1.308	21,7%	-6,0%	6,0%	-3,4%	2,7%
GENOVA	84	130	90	120	424	23,2%	6,7%	24,5%	1,3%	-9,6%
NAPOLI	358	384	293	404	1.439	2,6%	-2,5%	22,1%	-1,3%	3,4%
PALERMO	128	113	132	132	505	35,9%	-9,4%	45,6%	0,9%	14,6%
BOLOGNA	138	217	112	172	640	7,3%	46,9%	-9,1%	15,4%	16,5%
FIRENZE	171	217	171	229	787	1,8%	17,2%	9,9%	0,5%	7,0%
TOTALE	2.480	2.783	2.241	3.151	10.655	8,1%	6,0%	5,4%	3,1%	5,5%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

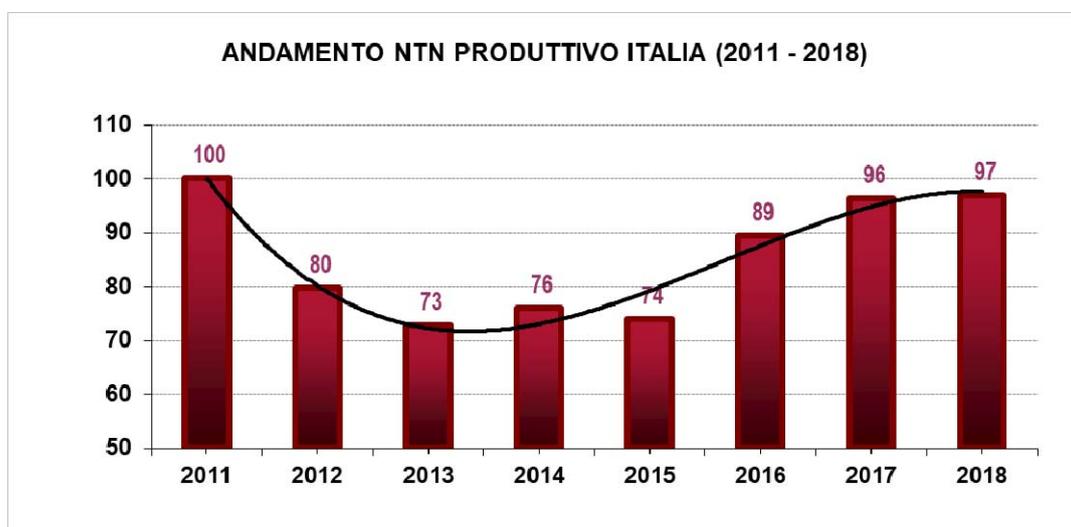
Si prevede anche per il 2019 un trend positivo in termini di volumi transati, oltre all'aumento della domanda di nuovi *retailers* ancora non presenti nel nostro paese. Prosegue, inoltre, il processo di valorizzazione dei vecchi centri commerciali, che oggi devono ripensare la loro *mission* all'interno del territorio dove sono nati, visto il forte cambiamento in atto, in primis delle modalità di acquisto, legate all'e-commerce, che si sta sviluppando in modo particolare.

II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2018 il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 12.120 transazioni, +0,6% rispetto all'anno precedente.

La variazione annuale è risultata positiva al Nord (+2,4%), stabile al Centro (+0,1%), mentre è stata negativa (-6,5%) al Sud.

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NTN	Val. Ass.	12.518	9.969	9.114	9.511	9.252	11.193	12.053	12.120
	Var. %		-20,4%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Osservando l'andamento trimestrale, la serie storica mostra nel quarto trimestre del 2018 una crescita di circa 1 punto percentuale rispetto allo stesso trimestre del 2017.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2018)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
Nord	1.649	2.123	1.775	2.730	8.278	7,2%	6,1%	-7,5%	4,1%	2,4%
Centro	448	436	453	598	1.935	17,3%	-13,2%	6,5%	-4,1%	0,1%
Sud	424	477	477	530	1.908	2,9%	-4,2%	-13,7%	-8,1%	-6,5%
Italia	2.521	3.036	2.704	3.858	12.120	8,1%	1,1%	-6,6%	0,9%	0,6%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Con 2.816 transazioni totali nel settore produttivo, le otto province delle principali città a livello complessivo nel 2018 hanno registrato una variazione del +3,4% rispetto al 2017.

Nel quarto trimestre, la crescita maggiore si è rilevata nella provincia di Genova (+67,4%), nella provincia di Torino (+14,2%) e in quella di Milano (+12,5%). Variazioni negative nelle altre province dove spicca il dato registrato nella provincia di Palermo (-38,9%) in considerazione dell'esiguità del numero delle transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2018 - Q4 2018)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17
ROMA	84	74	51	84	293	78,7%	-35,7%	-32,5%	-10,3%	-11,6%
MILANO	172	269	221	331	993	9,4%	8,5%	15,3%	12,5%	11,4%
TORINO	112	205	122	243	681	-3,9%	4,1%	-1,9%	14,2%	4,8%
GENOVA	28	30	17	40	115	-21,1%	-9,7%	-51,0%	67,4%	-9,6%
NAPOLI	46	41	38	45	169	8,1%	3,3%	76,2%	-26,9%	2,6%
PALERMO	7	11	8	8	34	-56,9%	83,3%	-64,1%	-38,9%	-40,6%
BOLOGNA	66	85	67	113	331	94,8%	-11,2%	-8,7%	-10,2%	0,6%
FIRENZE	57	37	56	48	199	40,8%	-3,8%	37,4%	-9,2%	14,8%
TOTALE	572	753	580	911	2.816	16,8%	-2,8%	-0,6%	3,9%	3,4%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

Nel settore produttivo per il 2019 si prevede una variazione in termini di transazioni, soprattutto per il comparto logistico, che si conferma una delle asset class predilette dagli investitori.

Per quanto riguarda l'industriale in senso stretto, dobbiamo considerare che, rispetto ad altri comparti, è stato maggiormente colpito dagli effetti della congiuntura economica; in questo contesto è cresciuta la domanda di spazi in locazione, rispetto a quelli in acquisto, anche in considerazione delle esigenze di liquidità delle aziende, che preferiscono focalizzarsi sulle proprie attività caratteristiche. Per quanto riguarda l'offerta, si registra la presenza sul mercato di immobili datati con notevoli problemi in termini di funzionalità, con una conseguente maggiore difficoltà di assorbimento.

Si prevede un generale consolidamento delle performance del settore logistico/*light industrial*, in particolare per quanto riguarda il mercato delle locazioni, con un leggero incremento dei canoni di locazione, che potrebbe condurre nel 2019 ad un leggero calo dei rendimenti per le *prime location*.

NOTA

A partire dal 2017, l'Agenzia delle Entrate ha apportato un mutamento sostanziale nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute. Tale cambiamento è stato introdotto per assicurare il monitoraggio statistico sul mercato immobiliare residenziale ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale (come da D.lgs. 72/2016).

In particolare, i dati rivisti al ribasso del numero di transazioni normalizzate residenziali, sono frutto della riclassificazione degli oggetti, non più basata solo sulla nota di trascrizione, ma sull'incrocio con i dati presenti in catasto ottenuto mediante l'identificativo catastale dell'unità immobiliare compravenduta. La principale diversità è costituita dal fatto che, nella vecchia serie, le unità per le quali il notaio indicava la destinazione d'uso con alcuni codici generici (in particolare "X"= fabbricato e "C"=fabbricato in corso di costruzione) anziché con la specifica categoria catastale erano classificate come abitazioni, mentre ora risultano classificate, per la loro specifica destinazione, come da indicazione in archivio catastale.

Anche per il settore non residenziale è stato introdotto un mutamento delle procedure di selezione, incrocio e classificazione dei beni oggetto dello scambio, per cui si rimanda alla nota metodologica pubblicata dall'OMI ad integrazione delle statistiche trimestrali. Importante novità riguarda l'unificazione dei due macro-aggregati "Commerciale" e "Terziario" sotto la voce "Terziario-commerciale" (di cui sono ora parte integrante anche gli "Uffici pubblici" e i "Depositi commerciali e autorimesse") e di cui si fornisce il dato disaggregato per Uffici e studi privati, Negozi e laboratori e Depositi commerciali e autorimesse, oltre all'introduzione di un focus specifico sul produttivo agricolo.

I dati contenuti nel presente report si rifanno, pertanto, ai dati ufficiali comunicati dall'OMI in data 7 marzo 2019 rielaborati sulla base dei nuovi metodi di selezione, incrocio e classificazione.



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

GRUPPO GABETTI

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2018	2017
AGENCY SERVICES		*revised
Ricavi da attività di agency	20.610	18.181
Altri proventi	1.135	1.900
Costi e spese operative	-20.230	-18.529
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	1.515	1.552
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	22.779	19.228
Altri proventi	358	191
Costi e spese operative	-21.783	-18.613
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	1.354	806
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	2.369	589
Altri proventi	4	0
Costi e spese operative	-2.626	-873
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-253	-284
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-463	-308
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	2.153	1.766
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-507	-746
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	1.646	1.020
Ammortamenti	-1.177	-2.451
Accantonamenti	0	-232
Svalutazioni	-1.261	-1.576
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.438	-4.259
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-792	-3.239
Proventi ed oneri da partecipazioni	-271	518
Proventi finanziari	71	98
Oneri finanziari	-218	-203
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-418	413
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.210	-2.826
IMPOSTE SUL REDDITO	-252	416
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.462	-2.410
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	137	268
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-1.325	-2.142

*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

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2018	31.12.2017 *revised
Crediti finanziari (quota a breve)	2.689	3.074
Debiti per imposte sul reddito	-26	-4
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.313	8.141
Capitale netto di funzionamento	9.976	11.211
Imposte anticipate e differite	3.155	3.272
Immobilizzazioni immateriali nette	9.596	10.332
Immobilizzazioni materiali nette	1.029	566
Partecipazioni	746	616
Altre attività	176	189
Attività (passività) fisse nette	14.702	14.975
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.758	-1.903
Fondi a lungo termine	-2.199	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	20.721	19.783
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	1.204	639
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.311	-9.741
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.540	16.388
Indebitamento finanziario netto	8.433	7.286
Capitale e riserve di terzi	122	154
Patrimonio netto del Gruppo	12.166	12.343
Totale	20.721	19.783

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

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel 2016 una crescita del 18,1% del numero di transazioni rispetto al 2015, proseguita poi nel 2017 con una crescita del 5,3% rispetto al 2016, anche nel corso del 2018 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato, con un incremento del 6,2% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 2018 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale, con una crescita su base annua del 6,5% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 4,5% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 31 dicembre 2018, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 47,3 milioni, in crescita del 18% rispetto ad euro 40,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +8% nell'*Agency*, positiva sia per la parte diretta che per la parte franchising e soprattutto +19% nei *Technical Services* con crescita importanti per *Abaco*, *Patrigest* ed *Npls Re_Solutions*.

In forte crescita anche il volume dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, i cui ricavi al 31 dicembre 2018 sono stati pari ad euro 2,4 milioni (euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2017).

Al 31 dicembre 2018 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 2,2 milioni, in netta crescita +22% rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1,8 milioni, nonostante incidano i costi della convention di gruppo effettuata a gennaio 2018 pari a circa euro 0,6 milioni.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,8 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro -3,2 milioni del 31 dicembre 2017 a seguito degli effetti sopra commentati a livello di EBITDA dell'attività di servizi e del miglioramento anche del risultato del settore *altri business*, il cui EBITDA è risultato pari ad euro -0,5 milioni rispetto ad euro -0,7 milioni dell'esercizio precedente (nei primi 3 mesi del 2017 era presente il risultato di Wikire S.r.l., per euro -0,2 milioni, consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017). Si evidenziano inoltre minori ammortamenti per euro 1,3 milioni (essendo terminato l'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate con l'ultima quota residuale per euro 0,3 milioni, inferiore rispetto ad euro 1,7 milioni del 31 dicembre 2017) oltre a minori accantonamenti per euro 0,2 milioni e minori svalutazioni crediti per euro 0,3 milioni grazie anche ad un volume d'incassi in crescita rispetto al 2017 in maniera più che proporzionale alla crescita dei ricavi (+22% rispetto al +18% dei ricavi).

I costi operativi sono aumentati del 17%, meno che proporzionalmente rispetto all'incremento del volume dei ricavi (pari al +18%), nonostante l'avvio delle nuove iniziative che non hanno

ancora raggiunto il livello di *break-even* ed i costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018 pari a circa euro 0,6 milioni.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 31 dicembre 2018 è stato pari ad euro 1,5 milioni, sostanzialmente allineato a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto conto però di un maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,2 milioni e di maggiori costi di pubblicità effettuata nel 2018 comprensiva anche dei costi della convention di gruppo per euro 0,3 milioni

I ricavi della rete diretta risultano in crescita nel settore delle *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +22% e nel settore *Corporate* +3%, mentre sono in linea i ricavi del settore *Santandrea*.

Si registrano risultati in miglioramento, seppur non tutte abbiano già raggiunto il *break-even*, per le agenzie dirette *Professionecasa* di *Milano*, *Torino* e *Roma*, società controllate da *Tree Real Estate* inaugurate a giugno del 2017 e che al 31 dicembre 2018 evidenziano ricavi per euro 0,6 milioni (euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2017); si segnala inoltre che è stata costituita a fine 2018 la società *Professionecasa Verona* con l'obiettivo di aprire il punto vendita nei primi mesi del 2019.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 31 dicembre 2018 si compongono complessivamente di 1.106 zone contrattuali, in crescita di nr. 81 contratti netti rispetto a fine 2017, crescita avvenuta in tutti i tre marchi, grazie alla sottoscrizione di nr. 152 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei *brand* sul mercato.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultata pari ad euro 1,4 milioni, in forte crescita (+68%) rispetto ad euro 0,8 milioni del 31 dicembre 2017.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 31 dicembre 2017, grazie soprattutto al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dei *Loans* (+47%), dell'*Audit* (+15%) e del *Property* (+6%); il settore *condominio franchising* comincia a beneficiare del nuovo progetto avviato a fine 2016 con ricavi più che triplicati (euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2018 rispetto ad euro 0,2 milioni del 2017) ed il raggiungimento del *break-even* a livello di EBITDA (negativo per euro -0,3 milioni nel 2017). In crescita anche i ricavi di *Patrigest* (+15%) che ha rifocalizzato il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare.

In crescita anche *Npls RE_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, che grazie all'acquisizione di importanti mandati ha raggiunto un volume di ricavi al 31 dicembre 2018 pari ad euro 1,1 milioni (euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2017) con un EBITDA positivo (negativo per euro 0,1 milioni nel 2017).

In grande crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* operativa solo dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Non avendo ancora portato a termine la fase iniziale di sviluppo, di crescita e di implementazione della struttura commerciale, non ha ancora raggiunto il livello di *break-even* ed al 31 dicembre 2018

L'EBITDA risulta ancora negativo per euro 0,3 milioni (in linea rispetto al 31 dicembre 2017) nonostante il buon andamento dei ricavi pari ad euro 2,4 milioni (euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2017).

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,5 milioni, in crescita rispetto a quelli di euro 0,3 milioni del 31 dicembre 2017 nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi *corporate* per euro 0,3 milioni, principalmente a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Al 31 dicembre 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 0,5 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,7 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 1,6 milioni in miglioramento del 60% circa rispetto ad euro 1,0 milioni del 31 dicembre 2017.

Al 31 dicembre 2018 si registra una riduzione del 43% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,4 milioni, rispetto ad euro 4,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,2 milioni in forte riduzione rispetto ad euro 2,5 milioni del 31 dicembre 2017 (comprensivi dell'ultima quota residuale dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni, inferiore rispetto ad euro 1,7 milioni del 31 dicembre 2017) e svalutazioni di crediti commerciali per euro 1,3 milioni, inferiori rispetto ad euro 1,6 milioni dell'esercizio precedente. Al 31 dicembre 2018 non sono stati necessari accantonamenti a fondi rischi e oneri (euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2017).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,4 milioni, decisamente inferiore rispetto al saldo positivo di euro 0,4 milioni del 31 dicembre 2017 che però comprendeva 0,8 milioni di plusvalenza derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Wikire, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di Abaco al di sotto del 50%, che ha determinato la perdita di controllo da parte del Gruppo. Al netto di tale effetto la voce proventi ed oneri finanziari risulta allineata al 2017.

Al 31 dicembre 2018 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,3 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni), in deciso miglioramento (+38%) rispetto al risultato di euro -2,1 milioni del 31 dicembre 2017 che comprendeva anche euro 0,8 milioni di plusvalenza al netto della quale il risultato sarebbe stato in miglioramento del 55%, 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 linee di *business* del Gruppo.



AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 31 dicembre 2018 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 1.515 mila, in leggero ritardo (-2%) rispetto ad euro 1.552 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei costi per servizi *corporate* della capogruppo per euro 210 mila e dei costi di competenza della convention effettuata a gennaio 2018 pari ad euro 295 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 20.610 mila risultano in crescita del 13% rispetto ad euro 18.181 mila del 31 dicembre 2017. I ricavi della rete diretta (euro 12.111 mila al 31 dicembre 2018, +11% rispetto ad euro 10.875 mila del 31 dicembre 2017) evidenziano un andamento positivo nei settori *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +22% e *Corporate* +3% ed in linea nel settore *Luxury Santandrea*. Al 31 dicembre 2018 i ricavi derivanti dalle agenzie dirette di *Professionecasa* sono stati pari ad euro 585 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2017).

Al 31 dicembre 2018 i ricavi da franchising sono stati invece pari ad euro 8.499 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 7.306 mila del 31 dicembre 2017.

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

Tipologia	12/2018	12/2017	DELTA	DELTA %
<i>Luxury Santandrea</i>	3.680	3.696	-16	0%
<i>Nuove Costruzioni e Frazionamenti</i>	3.542	2.895	647	22%
<i>Corporate</i>	4.304	4.162	142	3%
<i>Professionecasa dirette</i>	585	122	463	380%
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	12.111	10.875	1.236	11%
RICAVI DA FRANCHISING	8.499	7.306	1.193	16%
TOTALE	20.610	18.181	2.429	13%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori *Luxury* (a marchio Santandrea), *Nuovi Cantieri e Frazionamenti*, *Corporate* ed a partire dal 2017 anche alle agenzie dirette di *Professionecasa*.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'*Agency*) stanno beneficiando 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 dicembre 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 prime tre agenzie dirette di Professionecasa sono stati pari ad euro 585 mila (erano stati pari ad euro 122 mila al 31 dicembre 2017 tenendo presente che sono state inaugurate alla fine del primo semestre dell'esercizio precedente). Prosegue lo sviluppo del progetto agenzie dirette di *Professioneecasa* che sono un modello di funzionamento per le altre agenzie affiliate con la costituzione a fine 2018 della società *Professioneecasa Verona S.r.l.* e nei primi mesi del 2019 della società *Professioneecasa Cagliari S.r.l.* con l'obiettivo di aprire i punti vendita nei primi mesi del 2019, anche a supporto dello sviluppo della rete in queste due regioni.

Franchising immobiliare

Al 31 dicembre 2018 risultano sottoscritti nr. 1.106 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/12/2018 Contratti sottoscritti	31/12/2017 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	632	593
Professioneecasa	266	240
Grimaldi Franchising Immobiliare	208	192
TOTALE	1.106	1.025

Nel corso del 2018 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, con la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Al 31 dicembre 2018 sono stati complessivamente sottoscritti nr. 152 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della forte attrattiva degli stessi nel mercato di riferimento.

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

Al 31 dicembre 2018 la voce "Altri proventi", principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall'utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale "Treeplat", di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 1.135 mila, in diminuzione del 40% rispetto ad euro 1.900 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente a seguito prevalentemente di minori sopravvenienze attive. 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 dicembre 2018 sono stati sottoscritti 126 contratti con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 273 mila. 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 dicembre 2018 risulta pari ad euro 20.230 mila, in crescita del 9% rispetto ad euro 18.529 mila del 31 dicembre 2017, a seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi, dell'incremento degli investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo dei business, dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018 e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo.

TECHNICAL SERVICES

Al 31 dicembre 2018 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.354 mila, in forte crescita (+68%) rispetto a quello di euro 806 mila del 31 dicembre 2017.

Abaco ha registrato un'ulteriore importante crescita, con un volume di ricavi operativi superiori del 13% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. In particolare, si evidenzia la crescita di volumi nel settore dei Loans (+47%) che ha portato a regime l'attività di perizie sui mutui retail, con importanti contratti sottoscritti con alcune delle principali banche italiane, nel settore dell'Audit (+15%) e del Property (+6%). In crescita risulta anche il settore del condominio franchising che grazie all'ultima evoluzione del progetto avviata a fine 2016 ha quasi triplicato i ricavi rispetto al 31 dicembre 2017 e raggiunto il livello di break-even.

In decisa crescita sono stati i ricavi di Patrigest (+15%), che ha riposizionato la propria attività nelle valutazioni e nell'advisory, puntando sull'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.

Ha già ottenuto risultati positivi il rilancio di *Npls RE_Solutions S.r.l.*, società specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans con la struttura organizzativa operativa da settembre 2017 legata al nuovo progetto sviluppato con il partner Astasy S.r.l. e che ha fatto registrare al 31 dicembre 2018 ricavi per euro 1.082 mila rispetto ad euro 140 mila del 31 dicembre 2017 con un EBITDA positivo (negativo per euro 0,1 milioni nel 2017).



Costi e spese operative

Al 31 dicembre 2018 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 21.783 mila, in crescita del 17% rispetto ad euro 18.613 mila del 31 dicembre 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 cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 31 dicembre 2018 i ricavi hanno raggiunto i 2,4 milioni di euro rispetto a 0,6 milioni di euro del 2017. Una crescita importante con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati poi dagli Istituti di Credito di circa 100 milioni di euro. La società è ancora all'inizio del suo percorso di sviluppo e pertanto l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 253 mila seppur in miglioramento +11% rispetto al 31 dicembre 2017 (euro -284 mila). Nel 4° trimestre 2018 la società ha cominciato a raggiungere il sostanziale pareggio a livello di EBITDA.

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori che al 31 dicembre 2018 conta sulla presenza di 86 consulenti del credito (50 a fine 2017), oltre ai dipendenti ed ai collaboratori raggiungendo nel complesso le 100 unità circa impiegate nel business. Tutto questo è stato possibile anche grazie all'importante progetto dei "promotori creditizi" che lavorano direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2018 i costi della capogruppo sono risultati pari ad euro 463 mila, in crescita rispetto ad euro 308 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 287 mila, sostanzialmente 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 dicembre 2018 il settore Altri Business ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 507 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 746 mila del medesimo periodo dell'esercizio precedente (di cui euro 559 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. Si rimanda al successivo paragrafo "*Fatti straordinari avvenuti nell'esercizio*" per le delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione con riferimento alla situazione pro-forma del 30 settembre 2018.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2018 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 12.166 mila (euro 12.343 mila al 31 dicembre 2017), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 122 mila (euro 154 mila al 31 dicembre 2017) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 12.288 mila (euro 12.497 mila al 31 dicembre 2017).

Posizione Finanziaria Netta

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

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2018	31.12.2017
Cassa	72	51
Depositi bancari e postali	6.694	4.194
Titoli e attività finanziarie correnti	83	488
Crediti finanziari correnti	2.462	5.008
Liquidità	9.311	9.741
Debiti verso banche	-1.204	-639
Indebitamento finanziario corrente	-1.204	-639
Posizione finanziaria netta corrente	8.107	9.102
Debiti verso banche	-16.540	-16.388
Indebitamento finanziario non corrente	-16.540	-16.388
Posizione finanziaria netta	-8.433	-7.286

Nota: incrementata nel 2017 la voce "crediti finanziari correnti" per euro 52 mila a seguito di diversa ri classifica

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 ammonta ad euro 8,4 milioni, composto per euro 16,5 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,2 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 9,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 31 dicembre 2018 l'indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 5,2 milioni.

Nel corso del 2018 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo si è incrementato di euro 1,1 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito delle seguenti variazioni:

- un aumento per euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) imputabile alla ri classifica parziale dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni). Nel mese di febbraio 2019, il Gruppo Marcegaglia ha effettuato una proposta alle banche per l'acquisizione dell'esposizione creditoria chirografaria verso la BU Investment.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili sull'esito di tale trattativa, riteniamo sostanzialmente certa l'escussione di quota parte di tale garanzia per l'importo di euro 2,3 milioni;

- una riduzione conseguente all'esecuzione mediante compensazione crediti, dell'aumento di capitale sociale di euro 1,1 milioni relativo ai crediti NPL riservato agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti;
- una piccola generazione di liquidità dell'attività corrente per 0,1 milioni dell'esercizio (senza considerare la rata minima di euro 0,5 milioni che ha impatto nullo sulla PFN).

Nell'esercizio sono stati inoltre liquidati (senza impatti sulla posizione finanziaria netta, in quanto a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità) oneri finanziari di competenza 2017 per euro 0,1 milioni ed è stata rimborsata, come sopra citato, la rata minima garantita di euro 0,5 milioni sui debiti chirografari di categoria B prevista nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 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 15,6 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.

RICONCILIAZIONE SCHEMI GESTIONALI CON SCHEMI CIVILISTICI

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006, si precisa che per le principali voci riportate negli schemi riclassificati sono state inserite apposite annotazioni di rinvio alle voci degli schemi obbligatori. A tal proposito si rimanda a quanto riportato nella nota n. 38 informativa di settore.

INDICATORI ECONOMICO - FINANZIARI

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2018	31/12/2017
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	"negativo"	"negativo"
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		1.646	1.020
EBIT (earnings before interest and tax)		-792	-3.239

Indicatori Patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2018	31/12/2017
	Patrimonio netto di Gruppo		
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti	0,23	0,23
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	2.570	2.011

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2018	31/12/2017
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite Passività correnti	0,62	0,72
Indice di liquidità generale	Attività correnti Passività correnti	1,89	2,12
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	1.204	639
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	16.540	16.388
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-9.311	-9.741
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta	8.433	7.286

INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2018 così come nel 2017).

	31.12.2018	31.12.2017
Cash Flow per azione (1)	0,036	-0,051
Risultato per azione (2)	-0,022	-0,034
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,21	0,22
Prezzo ufficiale per azione	0,265	0,407
Capitalizzazione (Euro ml)	16	24

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

Azioni

Al 31 dicembre 2018 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 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 19/03/2019

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.	33,145%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	16,234%

LE PERSONE

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

	31/12/2018	31/12/2017
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	54	52
GABETTI AGENCY S.p.A.	45	43
PATRIGEST S.p.A.	19	18
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2
ABACO TEAM S.p.A. (*)	75	70
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	1	1
MONETY S.r.l.	7	4
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l. (*)	3	2
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	222	208

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

	31/12/2018	31/12/2017
DIRIGENTI	12	12
QUADRI	25	20
IMPIEGATI	150	144
OPERAI	0	1
PORTIERI	35	31
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	222	208

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 80 collaboratori autonomi (n. 57 unità a fine esercizio 2017) in supporto alla rete commerciale di vendita; nel Gruppo Tree Re operano n. 40 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 34 collaboratori a fine esercizio 2017); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 15 risorse a fine esercizio 2017); in Patrigest S.p.A. opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2017); in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 7 collaboratori autonomi (n. 4 collaboratori a fine 2017); in Monety S.r.l. operano n. 2

collaboratori autonomi e n. 86 consulenti del credito (2 collaboratori autonomi e n. 52 consulenti del credito a fine 2017).

LA FORMAZIONE

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

Il Servizio Formazione si rivolge anche agli operatori in franchising attraverso una importante struttura organizzativa, Tree Real Estate Academy, finalizzata a curare ed innalzare sempre di più il livello professionale delle Reti, ponendo attenzione alla formazione e all'aggiornamento continuo di ogni operatore immobiliare, mantenendo il vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza e a favore del Cliente finale.

Il Servizio si occupa dell'analisi/rilevazione dei fabbisogni formativi, progettazione dei Piani di Formazione e degli interventi d'aula/on line, organizzazione ed erogazione corsi/eventi formativi, coordinamento didattico e organizzativo dei trainer interni a contratto, gestione consulenza esterna, reportistica e analisi dell'efficacia della Formazione utilizzando come strumento di gestione dell'attività e dei processi un portale dedicato attraverso cui è possibile estrarre reportistiche e informazioni utili per misurare in termini di efficacia apprendimento e gradimento il livello della qualità.

Tree Real Estate adotta un Sistema di Gestione per la Qualità internazionale ISO 9001 che delinea le modalità per raggiungere alte prestazioni mettendo in atto processi che consentono di migliorare l'efficienza operativa a tutti i livelli.

ISO 9001 è lo standard più diffuso al mondo perché è in grado di assicurare la qualità dei processi, garantendo alle organizzazioni un vantaggio competitivo e il successo del business.

I vantaggi dello standard ISO 9001:

- processi più efficienti;
- più rapida ed efficace prassi operativa;
- offerta di servizi specifici per garantire una rapida realizzazione del sistema di gestione;
- permettere di raggiungere gli obiettivi di business a qualunque livello.

L'obiettivo è garantire:

- un livello di qualità elevato;
- un orientamento alle esigenze e alla soddisfazione dei clienti;
- un controllo delle attività basato su evidenze e dati oggettivi;
- un miglioramento continuo.



Nel mese di gennaio 2018 è stato effettuato un assessment per conseguire la certificazione ISO 9001_:2015. L'esito ha confermato l'idoneità dei processi alle norme ed è stata conseguita la certificazione Iso 9001/:2015 da parte di Tree Real Estate in data 27/2/2018 per la progettazione ed erogazione di corsi in ambito immobiliare.

La sorveglianza effettuata il 29/01/2019 ha confermato che le procedure di Tree Real Estate Academy sono conformi al sistema di gestione anche in relazione ai risultati di audit.

La scuola di formazione Tree RE Academy ha svolto nel 2018 oltre 200 giornate di formazione prevalentemente per le agenzie immobiliari del Gruppo.

RICERCA E SVILUPPO

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

Riteniamo inoltre utile riferire sinteticamente in merito alle attività svolte dal Gruppo (ed in particolare da Gabetti Property Solutions S.p.A.) nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare. L'Ufficio Studi di Gabetti, attivo da oltre 25 anni, si pone "al servizio del mercato" dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

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

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

In particolare l'Ufficio Studi:

- realizza report relativi al mercato immobiliare italiano, per i segmenti residenziale e corporate, a livello nazionale e territoriale;
- fornisce consulenza interna alle varie società del Gruppo;
- diffonde ai media i principali risultati delle sue analisi, in qualità di opinion maker del settore immobiliare.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

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



RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

Le informazioni richieste dallo IAS 24 relativamente ai dirigenti con responsabilità strategiche e le informazioni sui compensi spettanti agli amministratori e sindaci sono riportate nella relazione sulla remunerazione, pubblicata congiuntamente alla presente relazione nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

IMPAIRMENT TEST

Al 31 dicembre 2018 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

Nel 1° trimestre 2018 è stata ammortizzata la quota residua pari ad euro 324 mila 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 712 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 746 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 34 mila).

Per la *disclosure* legata alla valutazione dei *test d'impairment*, svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, che non hanno portato a svalutazioni nell'esercizio 2018, si rimanda alla successiva Nota nr. 2 delle “Note Esplicative”.

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

Rischi connessi all'indebitamento finanziario

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 ammonta ad euro 8,4 milioni, composto per euro 16,5 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine (comprensivi di euro 3,2 milioni di debiti chirografari di categoria A NPL, che prevedono un meccanismo di rimborso esclusivamente derivante dai flussi di cassa afferenti a tale attività) e per euro 1,2 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 9,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, con specifiche scadenze e piani di rimborso del debito e secondo le condizioni previste nell'Accordo stesso, ad eccezione di una linea per crediti di firma di euro 0,5 milioni.

I debiti bancari a medio/lungo termine comprendono inoltre euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) dovuti alla riclassifica parziale dal fondo rischi e oneri per la garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment. (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni). Nel mese di febbraio 2019, il Gruppo Marcegaglia ha effettuato una proposta alle banche per l'acquisizione dell'esposizione creditoria chirografaria verso la BU Investment.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili sull'esito di tale trattativa, riteniamo sostanzialmente certa l'escussione di quota parte di tale garanzia per l'importo di euro 2,3 milioni;

Allo stato attuale il rischio sull'indebitamento è legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo 2013 e in particolare alla capacità di provvedere al rimborso del debito residuo connessa al raggiungimento dei risultati attesi del Gruppo. Alla data del 31 dicembre 2018 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

In particolare, il Gruppo si è impegnato a rispettare 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 presente bilancio, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, 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.

Si segnala che alla data del presente bilancio non vi sono *covenant* da rispettare da parte del Gruppo e della Capogruppo sulla base delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo per evitare che un eventuale peggioramento dei risultati economici possa provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Permane, in via del tutto teorica, il rischio allo stato non prevedibile che qualora Gabetti Property Solutions S.p.A., anche per eventi esterni al proprio controllo, non sia in futuro in grado di rispettare gli impegni di rimborso, le Banche Creditrici possano recedere e/o risolvere l'Accordo 2013.

Rischi connessi alla liquidità disponibile

Al 31 dicembre 2018, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e delle Raccomandazioni ESMA/2013/319, il capitale circolante netto del Gruppo Gabetti, inteso come differenza tra attività correnti e passività correnti, al netto della parte di “altri crediti finanziari a breve termine” composta da crediti *non performing loans*, destinati al rimborso del debito chirografario di categoria A, così come previsto nell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta positivo per euro 16,0 milioni, inclusivo di euro 6,8 milioni di cassa e di euro 2,5 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita.

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2018 e tenuto conto del capitale circolante netto di partenza (ad eccezione della componente cassa e degli altri crediti finanziari disponibili per la vendita), il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto leggermente negativo per euro 0,3 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 2,1 milioni, al netto di euro 0,7 milioni dell’attività d’investimento, euro 1,2 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 1° rata relativa all’escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato che il capitale circolante netto di partenza è comprensivo di euro 9,3 milioni tra cassa ed altri crediti finanziari disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2018 e pertanto dispone della capacità di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi.

Le disponibilità finanziarie verranno impiegate a copertura del fabbisogno della Società (come sopra indicato) e per la restante parte a supporto dell’attività ordinaria, anche per gli esercizi successivi.

Nonostante ad oggi il Gruppo abbia la capacità finanziaria di continuare la propria attività in continuità per i prossimi 12 mesi, si segnala che lo stesso non dispone di affidamenti bancari chirografari disponibili, in quanto gli stessi sono stati nel tempo interamente utilizzati e consolidati nell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013. Pertanto risulterà fondamentale la capacità di generare autonomamente flussi operativi tali da soddisfare gli impegni assunti.

Rischi connessi ai risultati economici

Nonostante il Gruppo Gabetti sia ritornato a risultati operativi positivi, conseguiti in tutte le linee di *business* già a partire dal 2013 e sempre confermati negli esercizi successivi, con una netta inversione di tendenza rispetto alle significative perdite registrate tra il 2008 ed il 2012, la Società, allo stato attuale, non è in grado di garantire che il rischio connesso all’andamento dei risultati operativi possa essere completamente eliminato nei prossimi anni.

Non si può infatti prescindere dall’impatto che avrà l’andamento del mercato immobiliare sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti

Al 31 dicembre 2018 gli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali nel bilancio consolidato del Gruppo Gabetti derivano interamente dal consolidamento delle società controllate afferenti alla CGU “Tree Real Estate” e risultano pari ad 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell’acquisizione del ramo d’azienda da Finitalica S.r.l.). Nel 1° trimestre 2018 è stata ammortizzata la quota residua pari ad euro 324 mila del valore netto contabile dell’*intangibile* “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell’acquisizione.

E’ inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l’importo di euro 712 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 746 mila, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto dalla partecipata, euro 34 mila).

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2018 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l’obiettivo di valutare l’eventuale eccedenza del valore contabile degli avviamenti rispetto al valore recuperabile loro attribuito.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell’elaborazione di modelli esterni nell’attività di *performing* dell’*impairment* dell’avviamento iscritto in bilancio, attraverso un’elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate e di Wikire, sviluppando modelli di DCF “*Discounted cash flow*” e verificando anche l’esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli). Per l’effettuazione di tale valutazione si è tenuto conto, oltre che dei risultati conseguiti, delle ipotesi previste nei piani strategici predisposti dalle rispettive società.

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 per tutti i dettagli relativi alle risultanze dell’*impairment test*, le quali hanno confermato la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

L’eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi previsti, ad oggi non prevedibile, potrebbe comportare ulteriori svalutazioni rispetto a quelle sino ad oggi iscritte a carico del valore degli avviamenti (a livello consolidato) e delle partecipazioni (a livello individuale e consolidato), con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale della Società e/o del Gruppo.

Rischio di credito

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

In particolare, a seguito della situazione di congiuntura economico/finanziaria e di difficoltà del mercato degli ultimi anni, si riscontrano ancora difficoltà nell’incasso di crediti verso clienti in tutte le linee di *business*, con un rischio più elevato con riferimento al *business* del franchising



immobiliare che, ancorchè migliorato a partire dal 2015, risente in maniera più diretta delle difficoltà del settore ed anche della numerosa frammentazione delle posizioni creditorie.

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

Sebbene gli Amministratori monitorino attentamente l'andamento dei crediti, non si possono escludere effetti negativi sulla situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo qualora la situazione del mercato in generale e dello specifico settore di operatività dovesse registrare un peggioramento.

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

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il Gruppo Gabetti opera a 360° nel campo dei servizi immobiliari che comprendono l'attività di intermediazione immobiliare svolta in via diretta da *Gabetti Agency S.p.A.* nei settori *Corporate*, *Fractioning & Building* e *Luxury* (con il marchio "Santandrea") e dalle *Professionecasa Dirette* ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con le reti in *franchising* di *Gabetti Franchising*, *Professionecasa* e *Grimaldi* nel settore *Retail*.

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.* e nel mercato dei servizi legati alla gestione degli NPL (Non Performing Loans) con *Npls Re Solutions S.r.l.* ed a partire dal 2017 è ritornato ad operare in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *MONETY S.r.l.*, società di mediazione creditizia neo-costituita.

In un contesto generale che evidenzia una difficile situazione politica a livello nazionale, il mercato dell'intermediazione immobiliare, nonostante i segnali di ripresa e consolidamento evidenziati in modo più sensibile a partire dal 2016, potrebbe subire una contrazione o un rallentamento in relazione agli sviluppi della situazione macroeconomica.

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

Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

Il Gruppo svolge la propria attività prevalentemente nel mercato immobiliare in un settore altamente regolamentato, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti alla normativa italiana, alla normativa ed ai regolamenti comunitari, nonché alla normativa degli altri paesi nei quali il Gruppo opera.



L'emanazione di nuove leggi o regolamenti, nonché le modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, alla normativa, anche fiscale e ambientale, attualmente vigente, potrebbero generare un aggravio dei costi o un'ulteriore difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare e nel settore della valutazione, con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 2018 evidenzia un leggero ritardo dei ricavi totali (-1%) rispetto alle previsioni di budget.

I margini (EBITDA ed EBIT) sono risultati inferiori alle previsioni di budget rispetto al trend dei ricavi, soprattutto nell'Agency Diretta e nel settore Financial Services a seguito di un allungamento dei tempi previsti per la messa a regime dei progetti rispetto alle previsioni.

L'esercizio 2018 si chiude complessivamente in netto miglioramento sia in termini di ricavi che di margini rispetto al 2017. La società sta proseguendo nel suo percorso di crescita volto al raggiungimento nel breve di un risultato positivo in termini assoluti.

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO

Gestione dei Non Performing Loans e aste immobiliari

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 dicembre 2018 sono stati già sottoscritti n. 126 contratti con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 273 mila.

Acquisizione 28% Npls RE_Solutions S.r.l. da Astasy S.r.l.

In data 27 dicembre 2018 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquisito un'ulteriore quota pari al 28% del capitale della società Npls Re_Solutions S.r.l. da Astasy S.r.l.

Partecipazione Professionecasa Roma S.r.l.

In data 25 settembre 2018 *Tree Real Estate S.r.l.* ha ceduto il 10% delle quote della società *Professionecasa Roma S.r.l.* al socio Polidori Marco, pari ad euro 3.000,00 di valore nominale, al prezzo di euro 16.500,00. Tale cessione è stata recepita dal Registro Imprese in data 16 ottobre 2018.

Partecipazione Gabetti Services S.r.l.

In data 15 ottobre 2018 è stata deliberata la liquidazione volontaria di *Gabetti Services S.r.l.*. Tale liquidazione è stata poi revocata in data 18 dicembre 2018 con successivo cambio della denominazione sociale in *Abaco Team Engineering S.r.l.* e variazione del relativo statuto.

Professionecasa Verona S.r.l.

In data 15 novembre 2018 è stata costituita la società *Professionecasa Verona S.r.l.*. Come previsto nelle attività strategiche legate al rilancio del marchio *Professionecasa*, il Gruppo Gabetti attraverso la controllata *Tree Real Estate* ha costituito tale ulteriore società (che si aggiunge a quelle costituite lo scorso esercizio in Milano, Roma e Torino) mantenendo la quota di maggioranza della stessa con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi).

Ricordiamo che l'obiettivo principale di tale progetto è quello di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati della rete *Professionecasa*, in grado di meglio identificare la nuova offerta commerciale del *brand* attraverso lo sviluppo dell'attività immobiliare, anche rivolta al progetto specifico delle locazioni, nonché alla crescita e formazione delle figure dei "consulenti immobiliari".

L'agenzia, dopo i lavori connessi all'apertura degli uffici, verrà inaugurata nei primi mesi del 2019.

Partecipazione Wikire S.r.l.

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

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

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

In data 21 giugno 2018 si è chiusa l'esecuzione dell'aumento di capitale sociale di Wikire S.r.l. deliberato a favore di Pietro Pellizzari in data 19 marzo 2015. A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 6 luglio 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 43,941%.

Il Consiglio di Amministrazione di Wikire S.r.l. in data 7 novembre 2018, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 326.379,60 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
Abaco Team Spa	12.745,00	247.253,00	259.998,00
Antlia Software S.r.l.	2.656,00	51.526,40	54.182,40
Proximm S.r.l.	496,00	9.622,40	10.118,40
Centro Immobiliare S.r.l.	68,00	1.319,20	1.387,20
Dolcevita S.r.l.	34,00	659,60	693,60
TOTALE	15.999,00	310.380,60	326.379,60

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 13 novembre 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 48,108%.

Si ricorda che Wikire rappresenta per il Gruppo un importante progetto di sviluppo di una innovativa piattaforma informatica MLS e portale di annunci immobiliari degli agenti e per gli agenti immobiliari, con la mission di rendere equilibrato il mondo dei portali immobiliari oggi controllato da pochi soggetti.

Essendo tale progetto ancora in fase iniziale (terzo anno di vita) i risultati risentono ancora dei significativi costi di sviluppo, non ancora bilanciati dal volume dei ricavi rivenienti dalla sottoscrizione dei contratti di utilizzo da parte delle agenzie immobiliari inserzioniste.

Le agenzie iscritte al portale al 31 dicembre 2018 sono oltre 24.000.

Nel 2018 la strategia commerciale di Wikicasa si è concentrata tuttavia sui big-spender del mercato. Il cliente target è dunque l'agenzia immobiliare strutturata che investe cifre importanti in web marketing e monitora i risultati generati dai canali utilizzati.

La scelta è stata fatta al fine di superare il limite costituito dalla bassa brand awareness, in quanto le agenzie più rilevanti sono un esempio per le più piccole. Ad inizio 2019 sono stati siglati due importanti accordi quadro con i due principali gruppi franchising italiani: gruppo Tecnocasa (Tecnocasa e Tecnorete) e Tree RE (Gabetti, Professionecasa e Grimaldi). Tali accordi hanno permesso di accrescere esponenzialmente la base clienti Premium e ed al contempo la credibilità del progetto Wikicasa. I clienti paganti sono passati dai circa 600 di fine 2018 agli attuali 3.300 (+550%).



Gli amministratori ritengono, alla luce dei dati consuntivi emersi dal bilancio 2018, che non sussistano ad oggi elementi tali da considerare l'investimento complessivo in Wikire S.r.l. suscettibile di riduzione di valore, sia per il valore iscritto nelle partecipazioni, pari ad euro 746 mila (vedasi a tal proposito la nota n. 2 sull'impairment test effettuato) sia per le poste iscritte tra i crediti finanziari (euro 722 mila) e tra i crediti commerciali ed altri crediti (euro 168 mila), il cui rientro è previsto nel periodo di piano.

Aumento di capitale relativo ai crediti NPL (Non Performing Loans)

In data 14 dicembre 2018 si è conclusa un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (*Non Performing Loans*) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In particolare, sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici, tramite compensazione con crediti chirografari di categoria A di pari importo vantati dalle stesse nei confronti della Società, n. 428.510 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. (codice ISIN IT0005023038), prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo di euro 2,56 per azione, per un controvalore complessivo di euro 1.096.985,60 (di cui Euro 48.000,00 da imputarsi a capitale ed Euro 1.048.985,60 a titolo di sovrapprezzo).

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2018.

Gabetti Lab S.r.l.

In data 20 dicembre 2018 è stata costituita la società *G Lab S.r.l.*, la cui denominazione è stata poi modificata in *Gabetti Lab S.r.l.* in data 21 gennaio 2019.

La società avrà l'obiettivo di sviluppare e coordinare le reti Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione in franchising) e Gabetti Tec (che integra tutti i soggetti coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Professionecasa Cagliari S.r.l.

In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società *Professionecasa Cagliari S.r.l.*

Come previsto nelle attività strategiche legate allo sviluppo del marchio *Professionecasa*, il Gruppo Gabetti attraverso la controllata *Tree Real Estate* ha costituito tale ulteriore società (che si aggiunge a quelle già costituite in Milano, Roma, Torino e Verona) mantenendo la quota di maggioranza della stessa con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi o manager del Gruppo).



EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Anche grazie all'impegno in questi anni 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 può affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Nell'esercizio 2019, il proseguimento dello sviluppo delle attività dovrebbe consentire la continuazione del percorso di crescita ed il miglioramento dei risultati.

Milano, 19 marzo 2019

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



BILANCIO CONSOLIDATO

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2018

GRUPPO GABETTI				
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)				
Nota	ATTIVITA'	31.12.2018	31.12.2017 *revised	01.01.2017 *revised
	Attività non correnti			
1	Immobilizzazioni materiali	1.029	566	576
3	Immobilizzazioni immateriali	9.596	10.332	13.071
4	Partecipazioni valutate ad equity	746	616	0
	Altri titoli a lungo termine	0	0	97
5	Attività fiscali differite	3.496	3.683	3.672
	Altri crediti finanziari lungo termine	0	0	55
6	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	18	35	13
7	Altre attività a lungo termine	176	188	195
	Totale attività non correnti	15.061	15.420	17.679
	Attività correnti			
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	26.322	25.582	23.496
9	Altri crediti finanziari a breve termine	5.151	8.081	6.654
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	6.849	4.733	7.701
	Totale attività correnti	38.322	38.396	37.851
	TOTALE ATTIVO	53.383	53.816	55.530

*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

GRUPPO GABETTI				
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA				
(valori in migliaia di Euro)				
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
			<i>*revised</i>	<i>*revised</i>
Capitale sociale e riserve				
11	Capitale sociale	14.685	14.650	14.600
12	Altre riserve	9.058	8.497	8.707
12	Utili/Perdite a nuovo	-10.252	-8.661	-7.013
12	Utile/Perdite del Gruppo	-1.325	-2.143	-2.587
Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo		12.166	12.343	13.707
13	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	259	422	625
13	Risultato di pertinenza di terzi	-137	-268	-302
Totale patrimonio netto di terzi		122	154	323
Patrimonio netto totale		12.288	12.497	14.030
Passività non correnti				
14	Debiti finanziari a lungo termine	16.540	16.388	17.725
15	Passività fiscali differite	341	411	906
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.758	1.903	2.029
17	Fondi a lungo termine	2.199	4.500	4.500
Totale passività non correnti		20.838	23.202	25.160
Passività correnti				
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	18.982	17.142	14.797
19	Debiti per imposte sul reddito	26	4	2
20	Debiti finanziari a breve termine	1.204	639	752
21	Fondi rischi ed oneri	45	332	789
Totale passività correnti		20.257	18.117	16.340
TOTALE PASSIVITA'		53.383	53.816	55.530

*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

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		2018	2017 *revised
Attività in funzionamento			
22	Ricavi	45.578	37.628
23	Altri proventi	1.679	2.523
Totale valore della produzione		47.257	40.151
24	Costo del personale	12.417	11.259
25	Ammortamenti e svalutazioni	1.177	2.451
26	Costi per servizi	28.314	24.158
27	Altri costi operativi	6.197	5.424
Totale costi della produzione		48.105	43.292
Risultato operativo		-848	-3.141
28	Ricavi finanziari	118	941
29	Costi finanziari	169	155
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-40	-192
31	Valutazione di attività finanziarie	-271	-279
Risultato prima delle imposte		-1.210	-2.826
32	Imposte sul reddito	252	-416
Risultato netto consolidato		-1.462	-2.410
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		-1.325	-2.142
Azionisti di minoranza		-137	-268
33	Utile per azione		
	BASE	-0,022	-0,034
	DILUITO	-0,023	-0,035

*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

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro -1.325 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 59.090.919.



GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	Nota	2018	2017 *revised
Risultato dell'esercizio		-1.462	-2.410
Voci che non si riverteranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	12	58	-14
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	12	-14	-2
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		-1.418	-2.426
Totale risultato complessivo attribuibile a:			
Azionisti della controllante		-1.281	-2.158
Interessenze di pertinenza di terzi		-137	-268

*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

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)

		01.01.2018	1.01.2017
	Nota	31.12.2018	1.12.2017
			*revised
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		-1.325	-2.143 *
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27	1.178	2.549
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	271	279
- Accantonamento svalutazione crediti	8-27	1.220	1.286
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	28-29	111	144
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16	-145	-126
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21	-287	-457
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	-32	-169 *
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-6-7-8-15-18-19-27	49	-1.598 *
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		1.040	-235
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-241	459
- - materiali	1	-663	-259
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4	-0	-1.024
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	9-28	2.570	-1.371 *
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		1.666	-2.098
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20	-639	-666
- Altre differenze di consolidamento	12	49	31
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-590	-635
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		2.116	-2.968
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		4.733	7.701
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		6.849	4.733

*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

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSINO-CASH				Saldo al 31/12/18	
	Saldo al 1/1/18	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	16.387	-500 (a)			22 (d)	1.726 (c)	-1.096 (e)	16.539
Debiti finanziari a breve termine	640	-139 (b)				575 (c)	128 (f)	1.204
Totale debiti finanziari	17.027	-639			22	2.301	-968	17.743

Note

- (a) pagamento rata minima prevista dall'accordo di ristrutturazione del debito per euro 500 mila
 (b) interessi sul debito pagati per euro 139 mila
 (c) variazione derivante dalla riclassifica dei debiti finanziari BT e MLT dal fondo per rischi ed oneri relativi alla fidejussione BU Investment
 (d) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013
 (e) conversione del debito di categoria A - NPL per euro 1.096 mila
 (f) interessi maturati sul debito per euro 128 mila

Gruppo Gabetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Riserva da conversione POC	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 11	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12		
Saldi al 31.12.2015	14.510	13.858	0	(1.433)	968	(353)	(5.903)	(6.190)	15.457
Riporto a nuovo perdita esercizio 2015							(6.190)	6.190	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 13.01.2016	90				(90)				0
Delibera assemblea del 29.04.2016 copertura delle perdite cumulate al 31.12.2015		(6.494)		1.433			5.061		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.179			50				1.229
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia					44				44
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2016)						(20)			(20)
Altre differenze di consolidamento							39		39
Variazioni prima applicazione nuovi IFRS 15 e 9					(44)		(454)	44	(454)
Risultato netto consolidato al 31.12.2016								(2.587)	(2.587)
Saldi al 31.12.2016 *revised	14.600	8.543	0	0	928	(373)	(7.446)	(2.543)	13.709
Riporto a nuovo perdita esercizio 2016							(2.543)	2.543	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 22.01.2017	50				(50)				0
Delibera assemblea del 28.04.2017 copertura delle perdite al 31.12.2016		(946)					946		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		764			35				799
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia					51				51
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2017)						(16)			(16)
Altre differenze di consolidamento							(4)		(4)
Variazioni prima applicazione nuovi IFRS 9					(51)				(51)
Risultato netto consolidato al 31.12.2017								(2.143)	(2.143)
Saldi al 31.12.2017 *revised	14.650	8.361	0	0	913	(389)	(9.047)	(2.143)	12.345
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017							(2.143)	2.143	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35				(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)					552		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.049			48				1.097
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2018)						44			44
Altre differenze di consolidamento							5		5
Risultato netto consolidato al 31.12.2018								(1.325)	(1.325)
Saldi al 31.12.2018	14.685	8.858	0	0	926	(345)	(10.633)	(1.325)	12.166

*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

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
Nota	ATTIVITA'	31.12.2018	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2017 <i>*revised</i>	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	1.029		566	
3	Immobilizzazioni immateriali	9.596		10.332	
4	Partecipazioni valutate ad equity	746		616	
5	Attività fiscali differite	3.496		3.683	
6	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	18		35	
7	Altre attività a lungo termine	176		188	
	Totale attività non correnti	15.061		15.420	
	Attività correnti				
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	26.322	670	25.582	1.236
9	Altri crediti finanziari a breve termine	5.151	722	8.081	807
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	6.849		4.733	
	Totale attività correnti	38.322	1.392	38.396	2.043
	TOTALE ATTIVO	53.383	1.392	53.816	2.043

*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

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2018	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2017	<i>di cui parti correlate</i>
				<i>*revised</i>	
Capitale sociale e riserve					
11	Capitale sociale	14.685		14.650	
12	Altre riserve	9.058		8.497	
12	Utili/Perdite a nuovo	-10.252		-8.661	
12	Utile/Perdite del Gruppo	-1.325		-2.143	
Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo		12.166		12.343	
13	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	259		422	
13	Risultato di pertinenza di terzi	-137		-268	
Totale patrimonio netto di terzi		120		153	
Patrimonio netto totale		12.288		12.497	
Passività non correnti					
14	Debiti finanziari a lungo termine	16.540		16.388	
15	Passività fiscali differite	341		411	
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.758		1.903	
17	Fondi a lungo termine	2.199		4.500	
Totale passività non correnti		20.838		23.202	
Passività correnti					
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	18.982	<i>45</i>	17.142	<i>52</i>
19	Debiti per imposte sul reddito	26		4	
20	Debiti finanziari a breve termine	1.204		639	
21	Fondi rischi ed oneri	45		332	
Totale passività correnti		20.257	<i>45</i>	18.117	<i>52</i>
TOTALE PASSIVITA'		53.383	<i>45</i>	53.816	<i>52</i>

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

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI					
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)					
		2018	<i>di cui parti correlate</i>	2017	<i>di cui parti correlate</i>
				<i>*revised</i>	
	Attività in funzionamento				
22	Ricavi	45.578	864	37.628	1.002
23	Altri proventi	1.679		2.523	
	Totale valore della produzione	47.257	864	40.151	1.002
24	Costo del personale	12.417		11.259	
25	Ammortamenti e svalutazioni	1.177		2.451	
26	Costi per servizi	28.314	38	24.158	37
27	Altri costi operativi	6.197		5.424	
	Totale costi della produzione	48.105	38	43.292	37
	Risultato operativo	-848	826	-3.141	965
28	Ricavi finanziari	118	15	941	7
29	Costi finanziari	169		155	
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-40		-192	
31	Valutazione di attività finanziarie	-271		-279	
	Risultato prima delle Imposte	-1.210	841	-2.826	972
32	Imposte sul reddito	252		-416	
	Risultato netto consolidato	-1.462		-2.410	
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-1.325		-2.142	
	Azionisti di minoranza	-137		-268	
33	Utile per azione				
	BASE	-0,022		-0,034	
	DILUITO	-0,023		-0,035	

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

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 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 prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

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

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

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

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

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;

- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni;

In particolare, nonostante i segnali di ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere rettifiche al valore contabile degli avviamenti e delle altre immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nella nota n. 2 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni apportate agli avviamenti contabilizzati in bilancio (ove applicabile).

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

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

Per quanto riguarda i fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.



STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente ed indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2018:

- In data 25 settembre 2018 Tree Real Estate S.r.l. ha venduto e trasferito a Polidori Marco una quota della società Professionecasa Roma S.r.l. al prezzo di Euro 16.500 che sarà corrisposto dall'acquirente al cedente a mezzo bonifico entro il 31 dicembre 2019. A seguito dell'esecuzione della suddetta cessione, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 16 ottobre 2018, la quota di partecipazione in Professionecasa Roma S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* è pari al 60%.
- In data 15 novembre 2018 è stata costituita la società *Professionecasa Verona S.r.l.* con iscrizione al Registro Imprese in data 16 novembre 2018;
- In data 20 dicembre 2018 è stata costituita la società *G-Lab S.r.l.*, che successivamente, con atto del 21 gennaio 2019 iscritto al Registro Imprese in data 8 febbraio 2019, ha variato la denominazione sociale in *Gabetti Lab S.r.l.* con iscrizione al Registro Imprese in data 21 dicembre 2018.
- In data 27 dicembre 2018, con iscrizione al Registro Imprese in data 22 gennaio 2019, in NPLs RE_Solutions S.r.l., il socio Astasy S.r.l. ha ceduto una quota pari al 28% del capitale a Gabetti Property Solutions S.p.A., che acquista la quota al prezzo di Euro 37.000,00, da corrispondere entro il 31 marzo 2020. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 95%.

Con riferimento alla società Wikire S.r.l., consolidata con il metodo sintetico (*equity method*):

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

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



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

- In data 21 giugno 2018 si è chiusa l'esecuzione dell'aumento di capitale sociale di Wikire S.r.l. deliberato a favore di Pietro Pellizzari in data 19 marzo 2015.

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 6 luglio 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 43,941%.

- Il Consiglio di Amministrazione di Wikire S.r.l. in data 7 novembre 2018, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 326.379,60 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
Abaco Team Spa	12.745,00	247.253,00	259.998,00
Antlia Software S.r.l.	2.656,00	51.526,40	54.182,40
Proximm S.r.l.	496,00	9.622,40	10.118,40
Centro Immobiliare S.r.l.	68,00	1.319,20	1.387,20
Dolcevita S.r.l.	34,00	659,60	693,60
TOTALE	15.999,00	310.380,60	326.379,60

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 13 novembre 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 48,108%.

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

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05042531003	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	80053390151	10.400.000	10.400.000	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	00815040159	4.650.000	4.650.000	100% diretta
NPLs RE_Solutions S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	08397250963	50.000	2	95% diretta
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	04508760156	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05933890963	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05952840964	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	04797410968	200.000	200.000	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	11069070156	214.015	214.015	90,53% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09190390964	100.000	1	100% diretta
Monety S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09729710963	400.000	2	70% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Milano S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09771350965	30.000	3	60% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Torino S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09771370963	30.000	2	60% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Roma S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09771360964	30.000	3	60% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Verona S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10543530967	30.000	2	70% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10581440962	10.000	1	100% diretta

Di seguito esponiamo i dati relativi alla società valutata con il metodo del patrimonio netto:

Wikire S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	08820060963	137.131	11	48,108% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
---------------	-----------------------------------	-------------	---------	----	---

DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2018 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

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

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

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

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

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

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

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

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

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 sono i seguenti:

Avviamento

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

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

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

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

Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software e marchi.

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura. Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile (se non diversamente indicato):

- concessioni, licenze e marchi	10%
- software	3 – 5 anni
- altre immobilizzazioni immateriali	20%
- avviamento	10%

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi, le macchine elettroniche, le migliorie su beni di terzi e le altre attrezzature per ufficio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Terreni e fabbricati

- fabbricati 3%

Altri beni:

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

Partecipazioni

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

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

Attività possedute per la vendita

Le attività possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.

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

Crediti per mutui

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

I crediti per mutui sono stati suddivisi innanzitutto tra crediti in bonis e crediti non performing.

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

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

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

Crediti commerciali

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

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Crediti per operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

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

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Titoli

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

Gli investimenti in titoli detenuti sino a scadenza sono iscritti al costo ammortizzato eventualmente svalutato per perdite durevoli di valore.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra le altre riserve.

L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito alle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR

maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

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

Debiti e passività finanziarie

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

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

Fiscalità corrente e differita

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

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

L'onere/provento fiscale è costituito:

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

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

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

Per completezza d'informazione si comunica che Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 31 ottobre 2017 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi rappresentano i flussi lordi di benefici economici dell'esercizio derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria.

I ricavi sono rilevati quando si adempie l'obbligazione contrattuale (performance obligation) trasferendo il bene o servizio (ossia l'attività) promesso.

L'attività è trasferita quando il cliente ne acquisisce il controllo.

Il processo sottostante la rilevazione dei ricavi segue le fasi previste dall'IFRS 15:

- identificazione del contratto: avviene quando le parti approvano il contratto (con sostanza commerciale) e individuano i rispettivi diritti ed obbligazioni e si ritiene probabile il percepimento del corrispettivo da parte del Gruppo;
- identificazione delle performance obligation: le principali performance obligation identificate, vale a dire promesse di trasferimento di beni e servizi, sono distinte in:
 - Provvigioni di intermediazione diretta;
 - Up front fee e royalties legate al franchising immobiliare;
 - Servizi tecnici legati alla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di terzi;
 - Mediazione creditizia e assicurativa.
- determinazione del transaction price: è l'importo complessivamente contrattualizzato con la controparte, avuto riguardo all'intera durata contrattuale; il Gruppo ha definito che la durata contrattuale è quella derivante dai vincoli contrattuali tra le parti;
- allocazione del transaction price alle performance obligation: l'allocazione avviene proporzionalmente ai rispettivi stand alone selling price, stimati applicando un margine appropriato al costo di acquisto del bene/servizio.
- rilevazione dei ricavi: i ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi e rilevati solo al completamento del trasferimento al cliente del bene o servizio promesso, che può avvenire in uno specifico momento temporale (at a point in time) o nel continuo (over time).

Dividendi

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

Criteri di conversione delle poste in valuta

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

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

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

Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data.

Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.

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

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

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

Nel seguito vengono indicati e succintamente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio dell'esercizio corrente. Gli impatti conseguenti all'applicazione di IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti e IFRS 9 - Strumenti finanziari, anch'essi applicati dal 1° gennaio 2018, sono invece analizzati nel successivo paragrafo dedicato.

- IFRIC 22 - Operazioni in valuta estera e anticipi, recepito dalla UE in data 28 marzo 2018. Questa interpretazione indirizza il trattamento contabile delle transazioni denominate in valuta estera o di parti di transazioni il cui corrispettivo è denominato in valuta estera. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito all'adozione di tale interpretazione.
- Modifica allo IAS 40 - Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari, recepita dalla UE il 14 marzo 2018. I cambiamenti chiariscono che i trasferimenti che interessano la categoria degli investimenti immobiliari devono essere motivati da un cambio della destinazione d'uso. Laddove un investimento immobiliare abbia subito un cambiamento di destinazione è necessario verificare se l'investimento soddisfa o ha cessato di soddisfare la definizione di investimento immobiliare. Questo cambiamento deve essere supportato da evidenze. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detta modifica.
- Emendamento a IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni, recepito dalla UE il 26 febbraio 2018. L'emendamento chiarisce la base di misurazione per i pagamenti basati su azioni regolati per cassa e il trattamento contabile delle modifiche ad un piano d'incentivazione qualora da regolato per cassa divenga regolato con strumenti di capitale. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detto emendamento.
- Modifiche agli IFRS derivanti dal ciclo di miglioramento 2014-2016, recepite dalla UE il 7 febbraio 2018. I principali adeguamenti hanno interessato lo IAS 28 - Partecipazioni in società collegate e JV (con l'introduzione della possibilità di valutare una collegata o JV al *fair value* con effetto e conto economico, anziché al patrimonio netto, qualora la partecipazione sia posseduta direttamente o indirettamente tramite una organizzazione di *venture capital*, un fondo d'investimento o simili strutture), IFRS 1 - Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (sono state cancellate una serie di eccezioni di breve termine, che risultano così non più applicabili) e IFRIC 12 - Informativa sulle partecipazioni in altre entità (è stato chiarito l'ambito di applicazione del principio, al fine di includere espressamente le interessenze classificate come disponibili per la vendita, per la distribuzione, ovvero cessate, rientranti nell'ambito del principio IFRS 5). Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detti miglioramenti.

Adozione di IFRS 9 e IFRS 15

- IFRS 9 – Strumenti finanziari, recepito dalla UE il 22 novembre 2016. Il principio rappresenta una parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri, sia per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie, sia per la contabilizzazione degli strumenti di copertura (“hedge accounting”). In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico. 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 ambiti oggetto di impatto del nuovo principio IFRS 9 riguardano per Gabetti Property Solutions S.p.A. essenzialmente le attività finanziarie a breve termine ed in particolare la polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. che sulla base dello IAS 39, era iscritta tra le attività finanziarie “available for sale” e valutata al “fair value” con variazioni rilevate a patrimonio netto. In sede di prima applicazione, tale attività permane valutata al “fair value” ma con variazioni a conto economico, in quanto appartenente alla nuova categoria residuale delle attività finanziarie “FVTPL”; ciò ha determinato, sulla base dell’approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8, un beneficio nel conto economico annuale comparativo 2017 di Euro 51 mila ed un effetto di segno opposto nelle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2017 di Euro 51 mila.

Con riguardo all’adozione dell’*expected credit loss model* per l’*impairment* dei crediti che comporta la rilevazione della svalutazione degli stessi sulla base di un approccio predittivo, fondato sulla previsione di default della controparte (cd. *Probability of default*) e della capacità di recupero nel caso in cui l’evento di default si verifichi (cd. *Loss given default*), evidenziamo come l’approccio già in precedenza applicato per la prudente determinazione delle svalutazioni dei crediti caratteristici e NPL fosse sostanzialmente conforme alle previsioni di IFRS 9, non avendo perciò richiesto rettifiche di prima applicazione di una qualche rilevanza.

- IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti, recepito dalla UE il 22 settembre 2016. 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 nuovo standard non apporta particolari difformità nella contabilizzazione delle operazioni più comuni; maggiori differenze nella tempistica della rilevazione e nella determinazione quantitativa sono rinvenibili invece nei contratti di servizi a medio-lungo termine e negli accordi contenenti obbligazioni multiple. La disclosure sui ricavi richiede una più ampia informativa qualitativa e quantitativa, tale da consentire ai vari portatori di interessi di ottenere una chiara comprensione del contenuto e degli elementi rilevanti per la determinazione dei ricavi.

L'analisi d'impatto effettuata con riferimento all'IFRS 15 ha evidenziato, per alcuni contratti pluriennali di tipo "corporate" della rete diretta e per i contratti di affiliazione della rete in franchising, l'esistenza di compensi "up front" non rimborsabili che vanno a coprire le cosiddette "set-up activities" e come tali sono stati portati a ricavo nell'arco della durata del contratto cui si riferiscono (over time). In sede di prima adozione di IFRS 15 Gabetti ha scelto di applicare il nuovo principio retrospettivamente con rielaborazione del bilancio comparativo del 2017; a questo riguardo si segnalano impatti negativi sul patrimonio netto al 1° gennaio 2018 per Euro 640 mila (considerata anche la fiscalità differita attiva), mentre i ricavi compresi nel valore della produzione del conto economico annuale comparativo 2017 sono stati diminuiti per Euro 203 mila, le imposte differite attive sono aumentate per Euro 29 mila e il risultato negativo di pertinenza di terzi è peggiorato di Euro 6 mila.

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

- IFRS 16 – Leasing, che sostituisce lo IAS 17, recepito dalla UE il 31 ottobre 2017. Il nuovo standard contabile interviene, in particolare, ad uniformare il trattamento dei leasing operativi e finanziari in capo al locatario, imponendo di rilevare nello stato patrimoniale le attività e le passività inerenti all'operazione, sia per i contratti di leasing finanziario, sia per quelli di tipo operativo. Rimangono esclusi dal metodo finanziario i contratti di leasing che hanno una durata pari o inferiore a 12 mesi e quelli che interessano beni di modico valore. Lo standard sarà applicabile per gli esercizi che avranno inizio a decorrere dal 1° gennaio 2019.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti. L'analisi effettuata ha preso in considerazione alcune tipologie di contratti di leasing operativo (flotta aziendale e macchine d'ufficio elettroniche) ed i contratti di locazione

immobiliare della sede sociale Via Quaranta, 40 in Milano e delle sedi periferiche del Gruppo.

In sede di prima adozione il Gruppo Gabetti ha scelto di applicare il nuovo principio nella prima variante dell'approccio retrospettivo modificato, nel quale l'attività consistente nel diritto d'uso è riconosciuto alla data dell'applicazione iniziale (1° gennaio 2019) ad un importo pari alla passività di leasing, utilizzando il tasso di finanziamento marginale corrente. Le cifre comparative non vengono rideterminate e non vi è alcun impatto sul patrimonio netto alla data dell'applicazione iniziale.

L'applicazione di tale principio alla data di prima adozione (1° gennaio 2019) comporterà i seguenti impatti suddivisi per tipologia di leasing:

- Noleggio flotta aziendale (al netto della componente di servizio): Euro 517 mila
- Macchine elettroniche: Euro 20 mila
- Contratti di locazione immobiliare: Euro 5.013 mila

I suddetti importi, attualizzati ad un tasso pari rispettivamente all'IRS 4 anni+4% di spread (per la flotta aziendale e le macchine elettroniche) e all'IRS 6 anni+4% di spread (per i contratti di locazione immobiliari), saranno rilevati tra le attività materiali consistenti nel diritto d'uso con contropartita tra i debiti finanziari.

- IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito, recepito dalla UE il 23 ottobre 2018. L'interpretazione fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. IFRIC 23 entrerà in vigore il 1° gennaio 2019.
- Modifiche all'IFRS 9 – Strumenti finanziari e allo IAS 28 - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture, recepite dalla UE rispettivamente il 22 marzo 2018 e l'8 febbraio 2019 e finalizzate a favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al *fair value through other comprehensive income* (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "*negative compensation*". Le modifiche allo IAS 28 sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni di IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a lungo termine in una società collegata o joint venture. Entrambe le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2019.

Alla data del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi ed

emendamenti:

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017.	Include modifiche allo IAS 12 – Imposte sul reddito, allo IAS 23 – Oneri finanziari, all’IFRS 3 - Business Combination e all’ IFRS 11 - Accordi a controllo congiunto.
Modifiche allo IAS 19: modifica, riduzione o estinzione di un Piano.	Lo IASB ha pubblicato <i>Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)</i> con cui chiarisce come si determinano le spese pensionistiche quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti.
Modifiche ai riferimenti al “ <i>Conceptual Framework</i> ” negli IFRS.	Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente <i>Conceptual Framework</i> .
Modifiche all’IFRS 3 - Aggregazioni aziendali.	Le modifiche hanno l’obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un’acquisizione di un <i>business</i> o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di <i>business</i> dell’IFRS 3.
Modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8: definizione di materialità.	Le modifiche hanno l’obiettivo di chiarire la definizione di “materiale” al fine di aiutare le società a valutare se un’informazione sia da includere in bilancio.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul Bilancio dall’adozione di queste modifiche, ad eccezione degli impatti derivanti dal nuovo principio contabile IFRS 16, per il quale si rimanda all’informativa contenuta nel paragrafo dedicato.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

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

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

Rapporti con parti correlate

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

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2018

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	722	234	-	6	22	20	15	-
Totale collegate	722	234	-	6	22	20	15	-
Società consociate								
Marfin srl	-	79	-	-	185	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	8	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	31	-	10	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	56	-	-	169	-	-	-
Albarella srl	-	34	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	89	-	-	243	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	12	-	-	33	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	58	-	-	135	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	25	-	-	25	-	-	-
Marcegaglia Gazoldo Inox spa	-	33	-	-	33	-	-	-
Totale consociate	-	436	-	39	842	18	-	-
TOTALE	722	670	-	45	864	38	15	-
Totale Consolidato	5.151	26.340	17.744	18.982	47.257	34.511	118	169
Percentuale su totale Gruppo	14%	3%	0%	0%	2%	0%	13%	0%

Si ritiene che i rapporti in essere con parti correlate siano regolati a condizioni di mercato. Non è tuttavia possibile assicurare che ove le operazioni cui i rapporti con parti correlate si riferiscono fossero concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti ovvero eseguite le suddette operazioni alle medesime condizioni.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio il Gruppo non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.



Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che le società Gabetti Property Solutions S.p.A., Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l., Gabetti Franchising Agency S.r.l. e Wikire S.r.l. hanno ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato. Inoltre le stesse società, inclusa Patrigest S.p.A., hanno fruito di ulteriori sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di Euro 87 mila.



GRUPPO GABETTI

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

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

Il dettaglio della voce è il seguente:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Terreni e fabbricati	2	2
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	290	153
- Macchine elettroniche	153	139
- Altre immobilizzazioni materiali	15	18
- Migliorie beni di terzi	569	254
- Totale altri beni	1.027	564
Totale immobilizzazioni materiali	1.029	566

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2018 comprende n. 2 cantine detenute dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. ed è pari ad Euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un incremento di Euro 463 mila, dovuto agli acquisti effettuati nell'esercizio per Euro 666 mila, principalmente sostenuti per la nuova sede di Roma in Viale di Villa Grazioli nr. 21-23, parzialmente compensati dalla quota di ammortamento pari ad Euro 199 mila e alla svalutazione di macchine elettroniche per Euro 4 mila.

Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2018 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

Nel 1° trimestre 2018 è stata ammortizzata la quota residua pari ad euro 324 mila 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 712 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 746 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 34 mila).

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

Il *test di impairment* della CGU rappresentata dalle società di servizi detenute da Tree Real Estate e della società Wikire S.r.l. è stato effettuato ricorrendo alla configurazione di valore basata sul *value in use* o valore d'uso. Questa impostazione ha comportato da un lato la verifica che i piani delle società e le aggiornate ipotesi del Management fossero coerenti con le regole dettate dallo IAS 36 e dall'altro la stima dei flussi di cassa operativi così come richiesto dallo stesso principio. A partire dall'esercizio 2015 (per la CGU Tree Real Estate) ed a partire dall'esercizio 2017 (per Wikire S.r.l.), la Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* degli *impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate e di Wikire S.r.l., sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

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

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore delle partecipazioni Tree Real Estate e Wikire S.r.l. alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

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

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi*) e, a partire dalla fine del 2016, nell'attività di

mediazione creditizia (*Monety*), che si rivolge alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti, con l'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento nel mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Tree Real Estate nel corso del 2017 ha inoltre costituito le società “*Professionecasa Milano*, *Professionecasa Torino* e *Professionecasa Roma*” mantenendo la quota di maggioranza delle stesse e con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi) con l'obiettivo di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati *Professionecasa*, in grado di identificare al meglio la nuova offerta commerciale del *brand*; nel corso del 2018 lo sviluppo è proseguito con la costituzione il 15 novembre 2018 di “*Professionecasa Verona*”.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2017/2020 per le società Tree Real Estate Srl, Gabetti Franchising Agency Srl, Professionecasa Spa, Grimaldi Franchising Spa; considerando che i dati a consuntivo per l'esercizio 2018 hanno avuto uno scostamento rispetto alle previsioni del piano per l'anno 2018, è stata effettuata prudenzialmente una sensitivity sui flussi di cassa futuri previsti a piano negli anni 2019-2020 rettificando in modo analogo i flussi di piano originari.

Per le società Professionecasa Milano Srl, Professionecasa Torino Srl e Professionecasa Roma Srl gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2018/2020, considerando che i dati a consuntivo per l'anno 2018 seppur inferiori rispetto a quanto previsto a Piano per l'anno 2018 (soprattutto su Torino) non si ritiene abbiano variazioni tali da non poter essere recuperate negli anni successivi, mentre per la società Professionecasa Verona Srl costituita a fine 2018 è stato utilizzato il piano 2019-2022.

Per la società Monety sono stati utilizzati i flussi di cassa previsti nel nuovo piano 2019-2023 approvato nel corso del 2018; il nuovo piano è stato reso necessario dalle difficoltà incontrate nella messa a regime del progetto ed ha revisionato il precedente piano 2018-2022 allungandolo di un anno, con la previsione di una crescita maggiore dei ricavi seppur più graduale e una marginalità nell'ultimo anno di piano sostanzialmente invariata al precedente.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società per gli esercizi 2019/2020; per le società Tree Real Estate Srl, Gabetti Franchising Agency Srl, Professionecasa Spa, Grimaldi Franchising Spa come precedentemente esposto tale flusso è stato rettificato prudenzialmente; per la società Professionecasa Verona Srl e per la società Monety S.r.l. è stato utilizzato l'ultimo anno di piano (rispettivamente il 2022 e il 2023). Per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita. La motivazione di tale impostazione va essenzialmente ricondotta alle crescite previste nei suddetti piani che risulta significativa rispetto alla situazione di partenza.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di “costo del capitale proprio” (*Ke*) è stato rettificato di un “*additional premium risk*” considerato pari al 4,0%.

Per la CGU Tree Real Estate tale componente, inclusa nella formula di determinazione del WACC, è prevalentemente connessa alla dimensione più ridotta rispetto alle aziende rientranti nel campione *comparable* ed alla maggiore rischiosità delle Professionecasa Dirette essendo di fatto delle start-up ed alla maggiore incertezza legata alla revisione/allungamento dell'orizzonte temporale al 2023 del nuovo piano industriale di Monety S.r.l.. Tale impostazione prudenziale potrà essere rimossa o rimodulata nei futuri *test di impairment* in base agli scostamenti registrati nei relativi piani.

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta “*le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto*”.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (K_e) è stata stimata pari al 10,93% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 4,0%). La componente di costo del capitale proprio (K_e), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (K_d) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,45%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 8,06%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa. Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (in particolare del rapporto *Enterprise Value/Ebitda – Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

Wikire S.r.l.

Wikire rappresenta per il Gruppo un importante progetto di sviluppo di una innovativa piattaforma informatica MLS e portale di annunci immobiliari degli agenti e per gli agenti immobiliari, con la mission di rendere equilibrato il mondo dei portali immobiliari oggi controllato da pochi soggetti.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base del piano 2017/2023, considerando che le previsioni per l'esercizio 2018 sono state sostanzialmente rispettate; nell'esercizio 2018 si evidenziano ricavi leggermente inferiori compensati però da minori costi pubblicitari e un EBITDA e un EBIT sostanzialmente allineato alle previsioni di piano.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nel piano delle Società per gli esercizi 2017/2023. Per prudenza non è stato considerato un fattore g di crescita.

Relativamente ai flussi di cassa connessi alle immobilizzazioni (Capex), il management ritiene che la grossa parte degli investimenti oggetto di capitalizzazione sono stati sostenuti negli esercizi passati (2016). I flussi di cassa operativi previsti da piano non derivano perciò da sviluppi connessi a futuri investimenti capitalizzabili non già inclusi nell'attuale «carring amount» della partecipazione (gli incrementi di immobilizzazioni previsti a piano per il periodo 2019-2023 sono da considerarsi «capex di mantenimento»).

WikiRe è una start up che si trova ancora nelle fasi iniziali del proprio ciclo di vita, seppur già al terzo anno, senza un track record di performance storiche consolidate, e per tale motivo l'esercizio di valutazione del valore recuperabile è caratterizzato da significativi elementi di incertezza. Di tali profili di incertezza e rischio, peraltro tipici delle imprese startup, si è tenuto conto nella stima del tasso di attualizzazione (WACC), che è stato determinato nella misura pari al 19,52%.

La determinazione del tasso è avvenuta, così come per l'esercizio precedente, secondo una metodologia basata su dati di mercato disponibili (alcuni dei quali rinvenuti sulla base di un campione di società quotate comparabile che operano nel settore “servizi Real Estate”), con opportuni aggiustamenti (parametro beta) ed integrazioni (additional premium risk considerato pari al 4,00%) per tener conto di:

- tipologie di investitori che tipicamente investono nelle fasi iniziali delle imprese in start up (founders e venture capitalist), caratterizzate da assenza o parziale grado di diversificazione e che per tale motivo tipicamente richiedono più elevati rendimenti a fronte di taluni rischi specifici (non diversificati) che non caratterizzano invece gli investitori che si rivolgono ai mercati azionari quotati (le aziende utilizzate come peer group, seppur appartenenti al medesimo settore e con modelli di business simili a WikiRe, hanno già ampiamente superato la fase di startup);
- elementi di rischio connessi alla small size (anche considerando la dimensione raggiungibile a fine piano), alla illiquidità dell'investimento, e alla prevista esigenza di futuri ulteriori aumenti di capitale

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (K_e) è stata stimata pari al 20,25% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 4,00%). La componente di costo del capitale proprio (K_e), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (K_d) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 7,49%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione del flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 19,52%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate; dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità del valore di iscrizione della partecipazione WikiRe nel bilancio consolidato 2018, seppur tenuto conto del fatto che la determinazione del value in use deriva principalmente dalla valorizzazione del *terminal value* determinato come valore attuale dei flussi di cassa operativi per il periodo successivo all'orizzonte temporale esplicito di proiezione del piano.

Tale aspetto costituisce un profilo di rischio che comporterà per gli amministratori un costante monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi di piano, in quanto un andamento differente potrebbe comportare effetti sulla valutazione della partecipazione.

Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2018 il totale della voce è pari ad Euro 9.596 mila (Euro 10.332 mila al 31 dicembre 2017). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Concessioni, licenze e marchi	645	845
- Software	1.186	1.044
- Altre immobilizzazioni immateriali	0	324
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	126	480
- Avviamento	7.639	7.639
Totale immobilizzazioni immateriali	9.596	10.332

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società facenti parte di Tree Real Estate per Euro 606 mila.

Il decremento netto di tale voce pari ad Euro 200 mila è legato principalmente all'ammortamento del periodo pari ad Euro 209 mila.

Software

Il saldo presenta un incremento di Euro 142 mila, composto per Euro 608 mila (di cui 301 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) dall'incremento per l'implementazione di software esistenti, il completamento dei nuovi siti Internet e dal software relativo alla gestione della mediazione creditizia per la società Monety e per Euro 445 mila dal decremento dovuto ad ammortamenti del periodo e per Euro 21 mila dallo storno per errata capitalizzazione di un software nella società Tree Real Estate S.r.l.

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

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

Altre immobilizzazioni immateriali

Tale voce al 31 dicembre 2018 si è azzerata con l'ultima quota di ammortamento rilevata nell'esercizio 2018 pari ad Euro 324. La voce includeva unicamente l'importo relativo al valore netto contabile dell'*intangibile* "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

Tale allocazione è stata ammortizzata sulla base della durata media dei contratti franchising rilevata in 7-7,6 anni a seconda del *brand*.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 480 mila era principalmente riferito per Euro 61 mila al costo sostenuto per l'implementazione ed aggiornamento del sito Internet per la

Capogruppo, per la società Grimaldi Franchising S.r.l., per la società Professionecasa S.p.A. e per la società Gabetti Franchising Agency S.r.l. e per Euro 240 mila ai costi sostenuti per il software ormai concluso per la società Monety S.r.l. relativo alla gestione della mediazione creditizia. Tali importi nel 2018 sono stati riclassificati nella voce *Software*.

Il costo sostenuto per la nuova piattaforma perizie pari ad Euro 119 mila (di cui Euro 97 mila ricompreso nel saldo al 31 dicembre 2017), è stato girato a costo nell'esercizio.

Il saldo al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 126 mila è riferito:

- per Euro 32 mila al costo sostenuto per l'implementazione del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo;
- per Euro 94 mila ai costi sostenuti per il software non ancora concluso per la società Abaco Team S.p.A. riferito al gestionale commesse.

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

Avviamenti

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti pari ad Euro 7.639 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per Euro 7.537 mila ed alla società Monety S.r.l. per Euro 102 mila, derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa, si rimanda alla precedente Nota n. 2.

Nota n. 4: Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta unicamente dalla partecipazione nella società Wikire S.r.l., pari ad Euro 1.295 mila (nel bilancio civilistico di Abaco Team S.p.A.), al netto delle svalutazioni apportate nel bilancio consolidato negli esercizi 2017 e 2018 per un totale di Euro 549 mila.

La partecipazione include un avviamento implicito pari ad Euro 712 mila, anch'esso assoggettato a test d'impairment e per i cui dettagli si rimanda alla precedente nota n. 2.

Informativa richiesta dall'IFRS 12 in relazione a "partecipazioni in accordi a controllo congiunto e società collegate".

WIKIRE SRL

Via Bernardo Quaranta n. 40

Quota di possesso 48,108% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2018 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	332.841
(ii) Attività non correnti	929.394
(iii) Passività correnti	- 1.188.756
(iv) Passività non correnti	- 73.479
(v) Ricavi	579.569
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 562.794
(ix) Totale conto economico complessivo	- 562.794

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	51.669
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 721.565
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 186.802
(e) Interessi attivi	149
(f) Interessi passivi	- 15.555
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2018 ha subito una svalutazione pari ad Euro 271 mila, determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2018 (48,108%) al risultato del periodo 01/01/2018 – 31/12/2018 (negativo di Euro 563 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2018 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad Euro 746 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata per l'anno 2018, con chiusura il 31 dicembre 2018.

La società Wikire S.r.l. ha un'esposizione finanziaria verso il socio Abaco Team S.p.A. pari ad Euro 722 mila, riferito al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 1,25% di spread), mentre ha estinto il finanziamento con Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A. stipulato nel 2015 per un ammontare di Euro 250.000 per una durata complessiva di 36 mesi terminato nel corso dell'esercizio. L'esposizione commerciale pari ad Euro 338 mila è così composta: per Euro 158 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A., per Euro 10 mila verso il socio Abaco Team S.p.A., per Euro 2 mila verso Patrigest S.p.A. e per Euro 168 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

Il fabbisogno finanziario della società sarà coperto dai soci tramite aumenti di capitale.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Wikire S.r.l. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Abaco Team S.p.A.

Nota n. 5: Attività fiscali differite

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Crediti verso erario per imp.anticipate - IRES	3.437	3.623
- Crediti verso erario per imp.anticipate - IRAP	59	60
Attività fiscali differite	3.496	3.683

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

Si precisa che in occasione della prima applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 rilevando maggiori crediti per imposte anticipate IRES e IRAP rispettivamente per Euro 94 mila e 15 mila.

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

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad Euro 122.894 mila (Euro 121.287 mila nel 2017).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili (relative all'esercizio 2007 e 2008) per un importo corrispondente ad Euro 6.124 mila;
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad Euro 116.770 mila (Euro 115.163 nel 2017) rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi.

Dal punto di vista delle imposte differite attive, tali scelte hanno comportato:

- la presenza in bilancio di crediti per imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.470 mila (Euro 1.470 mila nel 2017);
- la mancata iscrizione di crediti per imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad Euro 28.025 mila al 31 dicembre 2018 (Euro 27.639 mila nel 2017).

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



Nota n. 6: Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine

Tale voce pari ad Euro 18 mila include i crediti per imposta utilizzabili ai fini IRAP, in cinque quote annuali di pari importo, derivanti dalla trasformazione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Legge n. 116 del 11/8/14) pari ad Euro 18 mila.

L'importo si riferisce alla quota per gli anni dal 2020.

Si precisa che la quota di credito della Capogruppo e di Professionecasa S.p.A., per complessivi Euro 95 mila, è stata riclassificata nei crediti tributari a breve in quanto interamente utilizzabile dal 2019. Si è proceduto, inoltre, alla riclassifica del fondo svalutazione crediti tributari in essere pari ad Euro 89 mila, in quanto la quota riferita alla Capogruppo era stata interamente svalutata.

Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Depositi cauzionali vari	181	194
- Crediti per acconti IRPEF sul TFR	0	15
- Fondo svalutazione su crediti immobilizzati	-5	-20
Totale altre attività a MLT	176	189

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale. Hanno avuto un decremento netto pari ad Euro 13 mila dovuto principalmente alla restituzione di depositi cauzionali relativi al noleggio auto e alla locazione della sede di Via Salaria – Roma.

Nel corso dell'esercizio i crediti per acconti IRPEF su TFR sono stati azzerati mediante il parziale utilizzo del fondo svalutazione crediti immobilizzati. Si precisa che il fondo svalutazione su crediti immobilizzati pari ad Euro 5 mila è relativo alla svalutazione di alcuni depositi cauzionali in Professionecasa S.p.A. ritenuti di difficile esigibilità.



ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 8 Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

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

Crediti verso clienti:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Clienti per mediazioni immobiliari	2.333	1.548
- Clienti per mediazioni finanziarie	130	168
- Clienti per attività di franchising	1.588	1.796
- Clienti per servizi tecnici	7.185	7.461
- Clienti per fatture da emettere	12.223	12.125
- Clienti per pratiche in contenzioso	6.905	7.380
- Altri	263	190
Totale crediti verso clienti	30.627	30.668
Totale fondi svalutazione crediti	-7.391	-7.265
Totale crediti netti verso clienti	23.236	23.403

Il decremento netto pari ad Euro 167 mila è dovuto principalmente a maggiori accantonamenti ai fondi svalutazione crediti.

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

I fondi svalutazione crediti sono stati calcolati per rappresentare un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 35.

Si precisa che in occasione della prima applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 con riferimento alla voce "crediti verso clienti". Più precisamente, i clienti sono stati incrementati di euro 566 mila a seguito del recepimento, per una migliore rappresentazione, di una riclassificazione alla voce "debiti commerciali e altre passività a breve termine" di poste diminutive dei ricavi da franchising, prima registrate a nettare gli attivi commerciali.

Altri crediti a breve termine:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Risconti attivi	981	687
- Altri crediti	1.309	622
- Acconti a fornitori	144	183
- Crediti verso dipendenti	31	17
Totale crediti verso altri	2.465	1.509

La voce *altri crediti* si è incrementata per Euro 687 mila, principalmente a seguito della rilevazione nella società Tree Real Estate S.r.l. del futuro aumento di capitale sociale riservato alla società Professionecasa S.p.A. per Euro 407 mila, alla rilevazione di crediti verso i soci terzi delle controllate Professionecasa Torino S.r.l. e Professionecasa Roma S.r.l. per Euro 28 mila e della rilevazione di maggiori crediti nella società Abaco Team S.p.A. per Euro 238 mila, soprattutto legati ad alcune commesse in essere.

Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Erario c/IVA	92	182
- Altri crediti tributari	743	654
Totale fondo svalutazione su crediti tributari	-214	-167
Totale altri crediti tributari	621	669

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

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

Tra i crediti IRAP è stato iscritto il credito derivante dalla trasformazione dell'ACE per i quinti residui utilizzabili nel 2019 per un totale di Euro 24 mila. Al 31/12/2018 sono stati riclassificati i crediti derivanti dall'ACE trasformata nel 2014 e non utilizzati in quanto, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato diventa interamente utilizzabile dal 2019 per complessivi Euro 126 mila. Si precisa che la quota di credito della Capogruppo, pari ad Euro 118 mila, è stata interamente svalutata.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad Euro 214 mila, comprende anche la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.



Si precisa che, ai fini della comparabilità delle voci di bilancio, i valori dell'esercizio precedente ricompresi nella voce "altri crediti tributari" riferiti alle ritenute d'acconto non ancora maturate ed esigibili sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A., sono stati riclassificati per Euro 52 mila tra i "finanziamenti ad altri BT".

Nota n. 9: Altri crediti finanziari a breve termine

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

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Finanziamenti ad altri BT	2.462	5.008
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	230	229
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-223	-223
Totale crediti per operazioni di locazione fin.	7	6
Crediti per mutui concessi	107.871	111.065
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-101.361	-103.968
Fondi svalutazione crediti	-3.828	-4.030
Totale crediti per mutui concessi	2.682	3.067
Totale altri crediti finanziari BT	5.151	8.081

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 4 milioni (parzialmente riscattata nell'esercizio per 2,5 milioni) sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad Euro 240 mila (al lordo delle ritenute fiscali) e dal finanziamento verso la società *Wikire S.r.l.* detenuto dalla società *Abaco Team S.p.A.* pari ad Euro 722 mila.

Si precisa che i valori dell'esercizio precedente ricompresi nella voce "altri crediti tributari" riferiti alle ritenute d'acconto non ancora maturate ed esigibili sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A., sono stati riclassificati per Euro 52 mila tra i "finanziamenti ad altri BT".

La voce crediti per mutui concessi comprende la quota a breve termine dei crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie.

Nel corso dell'esercizio tale voce ha subito un naturale decremento dovuto ad incassi e chiusure di crediti per mutui.

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 34.

Nota n. 10: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2018 la voce risulta pari ad euro 6.849 mila, in aumento di euro 2.116 mila rispetto ad euro 4.733 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 83 mila di assegni.

Posizione finanziaria netta

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

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2018	31.12.2017
Cassa	72	51
Depositi bancari e postali	6.694	4.194
Titoli e attività finanziarie correnti	83	488
Crediti finanziari correnti	2.462	5.008
Liquidità	9.311	9.741
Debiti verso banche	-1.204	-639
Indebitamento finanziario corrente	-1.204	-639
Posizione finanziaria netta corrente	8.107	9.102
Debiti verso banche	-16.540	-16.388
Indebitamento finanziario non corrente	-16.540	-16.388
Posizione finanziaria netta	-8.433	-7.286

Nota: incrementata nel 2017 la voce "crediti finanziari correnti" per euro 52 mila a seguito di diversa riclassifica

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 ammonta ad euro 8,4 milioni, composto per euro 16,5 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,2 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 9,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 31 dicembre 2018 l'indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 5,2 milioni.

Nel corso del 2018 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo si è incrementato di euro 1,1 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito delle seguenti variazioni:

- per euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) alla riclassifica parziale dal fondo rischi e oneri per la garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni). Nel mese di febbraio 2019, il Gruppo Marcegaglia ha effettuato una proposta alle banche per l'acquisizione dell'esposizione creditoria chirografaria verso la BU Investment. Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili sull'esito di tale trattativa, riteniamo sostanzialmente certa l'escussione di quota parte di tale garanzia per l'importo di euro 2,3 milioni;
- in parte compensata dall'esecuzione dell'aumento di capitale sociale di euro 1,1 milioni relativo ai crediti NPL riservato agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti;
- e ulteriormente compensata per euro 0,1 milioni alla generazione di liquidità dell'attività corrente (senza considerare la rata minima di euro 0,5 milioni che ha impatto nullo sulla PFN).

Nell'esercizio sono stati inoltre liquidati (senza impatti sulla posizione finanziaria netta, in quanto a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità) oneri finanziari di competenza 2017 per euro 0,1 milioni ed è stata rimborsata, come sopra citato, la rata minima garantita di euro 0,5 milioni sui debiti chirografari di categoria B prevista nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 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 15,6 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.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

CAPITALE SOCIALE E RISERVE

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

Nota n. 11: Capitale sociale

In data 14 dicembre 2018 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 428.510 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di Euro 1.096.985,60. Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 48.000,00 a capitale sociale e quanto ad Euro 1.048.985,60 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 28 febbraio 2019 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale NPL.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.733.000,00, suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Nota n. 12: Altre riserve, utili/perdite a nuovo e utile/perdita del Gruppo

Si precisa che in occasione della prima applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 con riferimento alla voce "Utili/Perdite a nuovo" (impatto negativo pari ad Euro 454 mila) e alla voce "Utile/Perdita del Gruppo" (impatto negativo pari ad Euro 123 mila).

Nel corso dell'esercizio le altre riserve e gli utili/perdite a nuovo si sono decrementati complessivamente di Euro 1.030 mila principalmente a seguito:

- dell'avvenuta iscrizione al registro imprese dell'aumento di capitale sociale NPL 2017 per Euro 35 mila,
- del riporto a nuovo della perdita dell'esercizio per Euro 2.143 mila (precedentemente pari ad Euro 2.020 mila), variata per effetto della prima applicazione dell'IFRS 15,

compensati da:

- gli aumenti di capitale NPL per l'importo di Euro 1.049 mila,
- degli utili attuariali sul TFR per Euro 44 mila,
- la riserva c/aumento capitale sociale NPL 2018 per l'importo di Euro 48 mila,
- altre variazioni per Euro 7 mila.

Nota n. 13: Patrimonio netto di terzi

Si evidenzia che in occasione della prima applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017; a questo proposito si segnalano impatti negativi sul patrimonio netto di terzi al 1° gennaio 2018 per Euro 11 mila, più precisamente una variazione di -4 mila Euro nel capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi e una maggiore perdita di pertinenza di terzi per Euro 7 mila.

Al 31 dicembre 2018 tale voce è pari ad Euro 122 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per Euro 259 mila e la perdita di competenza di terzi per Euro 137 mila.

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 14: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Finanziamenti Bancari MLT	16.540	16.388
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	16.540	16.388

Al 31 dicembre 2018 la voce interamente rappresentata da debiti chirografari riscadenziati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta pari ad euro 16.540 mila, in aumento di euro 152 mila rispetto ad euro 16.388 mila di fine esercizio precedente.

Tale voce si è decrementata con riferimento alla conversione di parte del debito chirografario di categoria A – NPL per Euro 1.097 mila e alla liquidazione della rata minima sul debito chirografario di categoria B per Euro 500 mila, il tutto in linea con quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, mentre si è incrementata di Euro 1.726 mila (quota a M/L termine) a seguito della riclassifica parziale dal fondo rischi ed oneri per la garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli istituti di credito finanziatori della BU Investment. (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni). Nel mese di febbraio 2019, il Gruppo Marcegaglia ha effettuato una proposta alle banche per l'acquisizione dell'esposizione creditoria chirografaria verso la BU Investment.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili sull'esito di tale trattativa, riteniamo sostanzialmente certa l'escussione di quota parte di tale garanzia per l'importo di euro 2,3 milioni (di cui 1,7 milioni a M/L termine).

Al 31 dicembre 2018 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 0,75%.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e non vi sono elementi relativi all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 non rispettati.

Nota n. 15: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Fondi per imposte differite - IRES	314	372
- Fondi per imposte differite - IRAP	27	39
Totale passività fiscali differite	341	411

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

Nota n. 16: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo.

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.758	1.903

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

Saldo al 31.12.2017	1.903
- Quota maturata nell'esercizio	613
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-174
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-283
- Indennità liquidate nell'esercizio	-237
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-6
- Utili/perdite attuariali	-58
Saldo al 31.12.2018	1.758

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2018 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2017

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

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

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,13%
Tasso annuo di inflazione	1,50%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA con duration 7-10 rilevato alla data della valutazione.

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari ad Euro 29 mila positivi.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste nel piano

Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2018
Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2018

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	183.848,14	180.694,97	179.767,24	184.821,57	181.725,86	182.843,96
Gabetti Property	598.813,01	588.083,91	584.926,90	602.137,19	591.445,22	595.577,11
Tree Real Estate	92.777,13	90.921,19	90.555,15	93.163,05	91.608,63	92.099,86
Gabetti Franch.	97.420,29	95.603,48	95.068,81	97.984,52	96.154,60	96.892,96
Profess. Casa	5.425,73	5.274,06	5.260,17	5.440,91	5.313,72	5.388,92
Patrigest	58.219,39	57.050,68	56.722,63	58.568,06	57.387,52	57.905,46
Abaco	694.269,13	682.905,62	679.991,10	697.346,53	686.381,82	690.937,87
Profess Casa RM	3.458,56	3.361,61	3.354,20	3.466,71	3.388,82	3.432,65
Monety	32.369,24	31.634,05	31.564,82	32.444,39	32.112,89	31.886,64
Profess Casa MI	2.416,47	2.354,35	2.349,56	2.421,73	2.387,33	2.383,73
Profess Casa TO	3.249,28	3.160,85	3.153,95	3.256,88	3.194,07	3.217,00
NPLs RE Solut	2.780,49	2.700,15	2.694,82	2.786,43	2.723,64	2.758,24
Totale	1.775.046,87	1.743.744,91	1.735.409,34	1.783.837,97	1.753.824,12	1.765.324,40

Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost 2019	Duration del piano
Gabetti Agency		6,20
Gabetti Property		6,40
Tree Real Estate	7.404,24	8,10
Gabetti Franch.		6,70
Profess. Casa	1.882,19	12,00
Patrigest	5.413,60	9,20
Abaco	28.207,78	7,10
Profess Casa RM	1.886,85	11,80
Monety	21.502,78	11,10
Profess Casa MI	2.071,47	12,10
Profess Casa TO	2.050,03	12,10
Totale	70.418,94	7,40

Anni	Erogazioni previste
1	322.299,65
2	236.802,73
3	196.274,77
4	176.828,08
5	162.339,04

Nota n. 17: Fondi a lungo termine

Trattasi del fondo rischi ed oneri per Euro 2.199 mila relativo all'accantonamento riferito alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili. Per la descrizione del decremento dell'esercizio, pari ad Euro 2.301 mila, si rinvia al commento della nota n. 14.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 18: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Per fatture ricevute	6.281	6.787
- Per fatture da ricevere	6.554	5.381
Totale debiti verso fornitori	12.835	12.168
- Debiti verso dipendenti	1.644	1.444
- Altri debiti	733	239
- Altri ratei	1	0
- Altri risconti	1.713	1.799
- Debiti verso clienti	160	46
- Debiti verso l'Erario c/IVA	288	0
- Altri debiti tributari	23	24
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	503	468
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.082	954
Totale altri debiti	6.147	4.974
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	18.982	17.142

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

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

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

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

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2018.



Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.256 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 286 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.

Nota n. 19: Debiti per imposte sul reddito

Tale voce pari ad Euro 26 mila al 31 dicembre 2018 accoglie il debito per imposta IRAP per alcune società del Gruppo, parzialmente compensato con i crediti della stessa natura.

Nota n. 20: Debiti finanziari a breve termine

	31.12.2018	31.12.2017
- Finanziamenti bancari	1.204	639
Totale debiti finanziari a BT	1.204	639

Al 31 dicembre 2018 i finanziamenti bancari pari ad Euro 1.204 mila si riferiscono alla quota a breve ricompresa nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito. Tale voce si è incrementata per Euro 575 mila a seguito della riclassifica della voce "fondi per rischi ed oneri" così come descritto alla nota n. 14.

Nota n. 21: Fondi per rischi ed oneri

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Altri fondi rischi	45	332
Totale fondi rischi ed oneri	45	332

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2018 si è decrementata di Euro 287 mila soprattutto a seguito della chiusura di rischi vari riferiti alla Capogruppo per Euro 155 mila e alla chiusura di controversie legali riferite a Gabetti Agency S.p.A. per Euro 42 mila e ad Abaco Team S.p.A. per Euro 24 mila. Tale voce è rappresentata dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti ad Abaco Team S.p.A. per Euro 20 mila e dallo stanziamento residuo per la copertura di avvisi bonari INPS per il ritardato versamento di un contributo di licenziamento, oltre a sanzioni ed interessi, per Euro 25 mila.

Tali accantonamenti si prevede possano essere utilizzati nel breve periodo, compatibilmente con l'esito delle cause o la chiusura delle procedure tuttora in corso; essi rappresentano la miglior stima dell'onere alla data di redazione del presente bilancio.

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

La movimentazione dei fondi per rischi ed oneri è la seguente:

Fondi per rischi ed oneri	
Saldo al 01/01/2018	332
- accantonamenti dell'esercizio	0
- utilizzi per oneri	-223
- utilizzi per rilasci	-64
Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2018	45

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A.

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

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2016, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

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

Fidejussioni

Al 31 dicembre 2018 risultano in essere le seguenti fidejussioni :

- fidejussione rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. - BU Investment, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni, utilizzato in linea capitale ed interessi per Euro 659 mila alla data di riferimento.

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2018 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 1.808 mila per depositi di clienti immobiliari.

Garanzie

- Al 31/12/2018 sussiste una garanzia per l'importo massimo di Euro 260 mila, oltre le indicizzazioni, su un immobile condotto in locazione dal Gruppo a tutela della proprietà, che opererà al verificarsi di determinate condizioni contrattualmente previste.

Passività potenziali

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

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

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre sanzioni e interessi;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

MONETY S.r.l.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano

In data 3 luglio 2018 la società ha ricevuto un invito a comparire per l'instaurazione del contraddittorio ed eventuale definizione dell'accertamento in relazione alla cessione del ramo d'azienda costituito dall'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa dalla società Finitalica S.r.l. alla società Monety S.r.l.

L'Ufficio ha rettificato in aumento, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, il valore complessivo di cessione del ramo d'azienda relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa, ceduto per un corrispettivo pari ad Euro 250.000, rideterminandolo in Euro 1.905.374.

La maggiore imposta ed interessi richiesti sono pari a euro 51.261,04;

In data 18 luglio 2018 le parti hanno incontrato in contraddittorio l'Ufficio e nel corso dell'incontro hanno precisato che la scelta e la metodologia operata dal perito per la valutazione del ramo d'azienda ceduto sono idonee al caso specifico.

In data 25 ottobre 2018, vista la documentazione prodotta dalle parti, l'Ufficio ha rettificato il valore complessivo del ramo d'azienda ceduto, rideterminandolo in Euro 1.610.070 e richiedendo una maggiore imposta pari ad euro 40.802 e sanzioni pari ad euro 13.601.

Avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2017 1T 038377 000 la società ha notificato alla controparte Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano in data 17 gennaio 2019

ricorso con istanza di reclamo e proposta di mediazione ai sensi dell'art. 17 bis del D. Lgs. 546/92. Ad oggi la società non ha ricevuto riscontro da parte della controparte ma, non essendo ancora trascorsi i 90 giorni dalla notifica, la fase amministrativa non si può dire ancora conclusa e pertanto risultano sospesi i termini per il pagamento e la riscossione.

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota n. 22: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2018	Anno 2017
- Intermediazione immobiliare	11.557	10.018
- Fees e royalties da franchising	8.663	7.495
- Segnalazioni di mutui e leasing	2.346	580
- Valutazioni immobiliari	4.305	2.946
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	18.707	16.589
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	45.578	37.628

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia sebbene fatturati anche a clienti esteri. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto esposto in relazione sulla gestione.

A seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 15 in modo retrospettivo, è stato modificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 per le sottovoci "Intermediazione immobiliare" e "Fees e royalties da franchising" rispettivamente per Euro 28 mila (maggiore rilevazione di ricavi) e per Euro 238 mila (minore rilevazione di ricavi).

Relativamente all'applicazione dell'IFRS 15, la seguente tabella riassume i principali servizi offerti dal Gruppo e la natura e relativi termini per l'adempimento delle performance obligation.

Per le prestazioni over time (OT) sono indicati gli esercizi in cui il ricavo verrà rilevato a conto economico sulla base della durata contrattuale e inclusi tra i risconti passivi.

Servizi	Natura e termini dell'adempimento	Importo	In time (IT) - Over time (OT)	2019	2020	2021	2022
Provvigioni intermediazione	Provvigioni di intermediazione rete diretta - La provvigione matura alla notifica dell'accettazione del venditore fatta all'acquirente, salvo previsioni diverse contenute nei contratti tra le parti. Analoghe provvigioni sono contrattualizzate anche per i contratti di intermediazione alla locazione e possono contenere clausole di variabilità denominate "incentive fee", che di norma prevedono provvigioni più alte per le intermediazioni andate a buon fine nei primi mesi di contratto.	11.557	IT				
Up front FEE	"Up front fee" rete diretta e franchising - Nei contratti con clienti "Corporate", in particolare con durata pluriennale, possono essere previste delle commissioni di ingresso che vengono riconosciute nei conti economici lungo la durata contrattuale. Fee d'ingresso affiliazione rete in franchising (intermediazione) - Si tratta di compensi non rimborsabili che vengono richiesti ai nuovi affiliati all'atto della sottoscrizione del contratto. Tali fee d'ingresso sono registrate in parte direttamente a P&L nell'anno di fatturazione (laddove correlate a specifiche performance obligation adempiute in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	1.170	IT/OT	89	89	89	89
Royalties	Royalty mensile di affiliazione alla rete in franchising - Si tratta di un canone fisso fatturato mensilmente per l'intera durata del contratto (mediamente 5 anni).	7.761	IT				
Servizi Tecnici	Servizi tecnici in ambito immobiliare - Trattasi di servizi peritali e consulenze tecniche che si esauriscono con la consegna delle relazioni a consuntivazione del lavoro svolto. Il ricavo viene registrato quando il servizio è completato. Possono comprendere anche canoni fissi relativi a servizi di property o facility management	22.367	IT				
Ricavi per intermediazione mutui	Ricavi per intermediazione mutui - Si tratta di corrispettivi per intermediazione e segnalazione di prodotti finanziari (mutui e connesse assicurazioni). Il ricavo matura nel momento in cui la segnalazione è andata a buon fine (stipula del contratto di mutuo).	2.346	IT				
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	378	IT				
		45.578		89	89	89	89

Nota n. 23: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2018	Anno 2017
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	5	105
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	164	90
- Rimborsi spese da clienti	239	181
- Sopravvenienze attive	732	1.355
- Altri proventi	539	792
Totale altri ricavi e proventi	1.679	2.523

Il decremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a minori sopravvenienze attive.

Nota n. 24: Costi del personale

Al 31 dicembre 2018 il costo del personale ammonta ad Euro 12.417 mila e si incrementa rispetto all'anno precedente di Euro 1.158 mila, soprattutto a seguito dell'incremento del numero dei dipendenti come di seguito riportato.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2018	Anno 2017
Salari e stipendi	8.970	8.210
Oneri sociali	2.833	2.484
Accantonamento TFR	613	564
Altri costi per personale	1	1
Costi del personale	12.417	11.259

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2018	31.12.2017
- Dirigenti	12	12
- Quadri	25	20
- Impiegati	150	144
- Operai	0	1
- Portieri	35	31
Totale dipendenti	222	208

	Media giornaliera 2018	Media giornaliera 2017
- Dirigenti	12	12
- Quadri	26	19
- Impiegati	142	132
- Operai	0	1
- Portieri	35	30
Totale dipendenti	215	194

Nota n. 25: Ammortamenti e svalutazioni

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

	Anno 2018	Anno 2017
<u>Ammortamenti</u>		
Mobili e attrezzature ufficio	44	33
Macchine elettroniche	44	37
Altre immobilizzazioni materiali	4	5
Migliorie beni di terzi	107	96
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	199	170
Concessioni, licenze, marchi	209	211
Software	445	377
Altre immobilizzazioni immateriali	324	1.693
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	978	2.281
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.177	2.451

L'ammortamento delle altre immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2018 si riferisce principalmente per Euro 324 mila all'ammortamento dell'*asset allocation* sulla rete commerciale di Tree Real Estate.

Nota n. 26: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:



	Anno 2018	Anno 2017
- Costi pubblicitari	1.542	1.349
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	6.446	5.192
- Consulenze professionali	1.867	1.773
- Consulenze legali	619	719
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.359	1.111
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	12.031	10.190
- Postali, telefoniche ed energia	380	307
- Assicurazioni	223	223
- Servizi per il personale	814	667
- Pulizia uffici	112	99
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	955	793
- Oneri bancari	77	65
- Meeting e formazione	236	312
- Altri costi	1.653	1.358
Totale costi per servizi	28.314	24.158

La voce costi per servizi si è incrementata di Euro 4.156 mila principalmente con riferimento alla voce lavorazioni esterne per le società Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e NPLs RE_Solutions S.r.l. (+1.842 mila) e alle provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori in aumento di Euro 1.254 mila conseguentemente all'incremento dei ricavi, all'aumento degli altri costi (+294 mila) soprattutto legati alla gestione del progetto condominio in franchising e al progetto "Astasy Point", ai costi per emolumenti amministratori e sindaci (+248 mila), ai costi pubblicitari (+193 mila), ai costi per manutenzioni e riparazioni ordinarie (+162 mila), ai costi per servizi al personale (+146 mila), alle consulenze professionali (+94 mila), ai costi per utenze (+74 mila), ai costi per pulizia uffici (+13 mila) e ai costi per oneri bancari (+12 mila). Di contro si registra un decremento dei costi per consulenze legali (-100 mila) e dei costi per meeting e formazione (-76 mila).

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A. e del Gruppo Tree Real Estate.

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per Euro 412 mila, da consulenze tecniche immobiliari per Euro 276 mila e da altre consulenze per Euro 1.179 mila.

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti e i ticket restaurant.

Nota n. 27: Altri costi operativi

	Anno 2018	Anno 2017
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	1.614	1.503
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	610	555
Totale godimento beni di terzi	2.224	2.058
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	1	98
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.220	1.286
Totale accantonamenti altri fondi rischi	0	232
Altri costi		
- Imposte e tasse	336	338
- Valori bollati	46	29
- Materiali di consumo	109	101
- Sopravvenienze passive	586	484
- Altri oneri di gestione	1.675	798
Totale altri costi	2.752	1.750
Totale altri costi operativi	6.197	5.424

I canoni di locazione comprendono prevalentemente i costi per il godimento della sede di Via Quaranta a Milano per Euro 769 mila e della nuova sede di Viale di Villa Grazioli a Roma per Euro 214 mila.

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per Euro 3 mila alla Capogruppo, per Euro 509 mila ad Abaco Team S.p.A., per Euro 239 mila a Gabetti Agency S.p.A., per Euro 348 mila al Gruppo Tree Real Estate, per Euro 92 mila a Patrigest S.p.A., per Euro 16 mila a NPLs_RE Solutions S.r.l. e per Euro 13 mila a Monety S.r.l..

L'incremento degli altri oneri diversi di gestione è principalmente dovuto ai costi sostenuti per la convention aziendale svoltasi nel mese di gennaio per Euro 617 mila.

Nota n. 28: Ricavi finanziari

	Anno 2018	Anno 2017
- Plusvalenza da deconsolidamento	0	799
- Interessi di mora incassati	47	45
Totale proventi per mutui concessi	47	45
- Interessi attivi bancari	1	3
- Altri proventi finanziari	70	94
Totale altri proventi finanziari	71	97
Totale ricavi finanziari	118	941

Il decremento dei ricavi finanziari è dovuto principalmente alla plusvalenza registrata nel 2017 riveniente dal deconsolidamento della società WIkire S.r.l., operazione straordinaria e non ricorrente.

Si precisa che a seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 9 in modo retrospettivo, è stato riclassificato il valore del bilancio comparativo al 31/12/2017 per la voce "altri proventi finanziari" pari ad Euro 52 mila, prima ricompresi tra le poste di patrimonio netto.

Nota n. 29: Costi finanziari

	Anno 2018	Anno 2017
Interessi debiti BT verso banche	129	140
Altri oneri finanziari	40	14
Totale costi finanziari	169	155

L'aumento degli altri oneri finanziari è principalmente dovuto all'effetto del rientro dei costi ammortizzati relativi alle consulenze sulla ristrutturazione del debito.

Nota n. 30: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2018	Anno 2017
Rettifiche di valore su crediti finanziari	-40	-192

La voce si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per mutui.

Nota n. 31: Valutazione di attività finanziarie

La voce si riferisce unicamente alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikire S.r.l. per Euro 271 mila, detenuta per il 48,108% da Abaco Team S.p.A..

Nota n. 32: Imposte sul reddito

	Anno 2018	Anno 2017
- Irap dell'esercizio	165	139
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-291	-681
- Imposte anticipate utilizzi	367	226
- Imposte differite nuove iscrizioni	-2	-25
- Imposte differite utilizzi	29	4
- Imposte da trasformazione ACE	-15	0
- Imposte esercizi precedenti	-1	-50
Totale imposte sul reddito	252	-387

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

Nota n. 33: Utile per azione

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



Nota n. 34: Informativa sui rischi

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

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

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

2017

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Titoli/Partecipazioni	0	0	0	0	0	0	
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso clienti *revised	0	0	23.403	0	0	23.403	8
Acconti a fornitori	0	0	183	0	0	183	8
Attività finanziarie correnti							
Crediti finanziari *revised	0	0	3.880	0	4.201	8.081	9
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	4.194	0	0	4.194	10
Denaro e valori in cassa	0	0	539	0	0	539	10
Totale attività	0	0	32.199	0	4.201	36.400	

Categorie IAS 39						Valore contabile	Note di bilancio
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato				
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti e passività finanziarie							
Debiti verso banche		0	0	16.388		16.388	14
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche							
Debiti verso banche		0	0	639		639	20
Debiti verso fornitori							
Verso fornitori		0	0	12.168		12.168	18
Acconti da clienti		0	0	47		47	18
Totale passività		0	0	29.242		29.242	

2018

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Titoli/Partecipazioni	0	0	0	0	0	0	
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso clienti *revised	0	0	23.236	0	0	23.236	8
Acconti a fornitori	0	0	144	0	0	144	8
Attività finanziarie correnti							
Crediti finanziari	0	0	3.411	0	1.740	5.151	9
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	6.694	0	0	6.694	10
Denaro e valori in cassa	0	0	155	0	0	155	10
Totale attività	0	0	33.640	0	1.740	35.380	

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche	0	0	16.540	16.540	14
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Debiti verso banche	0	0	1.204	1.204	20
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori	0	0	12.835	12.835	18
Acconti da clienti	0	0	160	160	18
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti (quota a breve)	0	0	0	0	
Totale passività	0	0	30.739	30.739	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

	Saldo all'1/1/2018	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2018
Per crediti finanziari per mutui				
Fondo svalutazione crediti	4.029	(402)	200	3.827
Fondo svalutazione per interessi di mora	103.968	(6.065)	3.458	101.361
Totale fondi	107.997	(6.467)	3.658	105.188
Per altri crediti finanziari				
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	0	223
Totale fondi	223	-	-	223
Per crediti commerciali				
Fondo svalutazione crediti	7.265	(1.094)	1.220	7.391
Totale fondi	7.265	(1.094)	1.220	7.391

Fair value di attività e passività finanziarie

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

(valori in migliaia di euro)

2017	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Crediti finanziari per mutui	3.067	3.788				3.788	9
Altri crediti finanziari *revised	5.014					5.014	9
Crediti commerciali *revised	23.586					23.586	8
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	4.733					4.733	10
Debiti verso banche	(17.027)					(17.027)	14-20
Debiti verso fornitori	(12.215)					(12.215)	18
	7.158	3.788				-	7.879

(valori in migliaia di euro)

2018	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Crediti finanziari per mutui	2.682	3.230				3.230	9
Altri crediti finanziari	2.469					2.469	9
Crediti commerciali	23.380					23.380	8
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	6.849					6.849	10
Debiti verso banche	(17.744)					(17.744)	14-20
Debiti verso fornitori	(2.995)					(2.995)	18
	4.641	3.230				-	5.189

Il *fair value* dei crediti finanziari relativi ai crediti per mutui è stato calcolato applicando il tasso medio di indebitamento di Gruppo al 31 dicembre 2018 pari allo 0,75% (0,76% nel 2017).

Il *fair value* delle attività e passività commerciali, degli altri crediti e debiti finanziari e degli altri titoli corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

2017 (valori in migliaia di euro)					
Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Crediti	45	199	-	-	244
Effetto attualizzazione TFR	(16)	-	-	-	(16)
Totale					228

2018 (valori in migliaia di euro)					
Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Crediti	47	161	-	-	208
Effetto attualizzazione TFR	44	-	-	-	44
Totale					252

Rischio di cambio

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di prezzo

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di tasso di interesse

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di *sensitivity* alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 *bps* sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata, al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2017	47	(47)	0	0	47	(47)
2018	51	(51)	0	0	51	(51)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario, eccetto il debito chirografario di Cat. A - NPL non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (pari ad Euro 3.186 mila in linea capitale al 31 dicembre 2018).

Rischio di liquidità

Al 31 dicembre 2018, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e delle Raccomandazioni ESMA/2013/319, il capitale circolante netto del Gruppo Gabetti, inteso come differenza tra attività correnti e passività correnti, al netto della parte di "altri crediti finanziari a breve termine" composta da crediti *non performing loans*, destinati al rimborso del debito chirografario di categoria A, così come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta positivo per euro 16,0 milioni, inclusivo di euro 6,8 milioni di cassa e di euro 2,5 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita.

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2018 e tenuto conto del capitale circolante netto di partenza (ad eccezione della componente cassa e degli altri crediti finanziari disponibili per la vendita), il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto leggermente negativo per euro 0,3 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 2,1 milioni, al netto di euro 0,7 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,2 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 1° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato che il capitale circolante netto di partenza è comprensivo di euro 9,3 milioni tra cassa ed altri crediti finanziari disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2018 e pertanto dispone della capacità di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi.

Le disponibilità finanziarie verranno impiegate a copertura del fabbisogno della Società (come sopra indicato) e per la restante parte a supporto dell'attività ordinaria di sviluppo prevista nel Piano, anche per gli esercizi successivi.

Nonostante ad oggi il Gruppo abbia la capacità finanziaria di continuare la propria attività in continuità per i prossimi 12 mesi, si segnala che lo stesso non dispone di affidamenti bancari chirografari disponibili, in quanto gli stessi sono stati nel tempo interamente utilizzati e consolidati nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013. Pertanto risulterà fondamentale la capacità di generare autonomamente flussi operativi tali da soddisfare gli impegni assunti.

Rischio legato all'indebitamento finanziario

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 ammonta ad euro 8,4 milioni, composto per euro 16,5 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine (comprensivi di euro 3,2 milioni di debiti chirografari di categoria A NPL, che prevedono un meccanismo di rimborso esclusivamente derivante dai flussi di cassa afferenti a tale attività) e per euro 1,2 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 9,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, con specifiche scadenze e piani di rimborso del debito e secondo le condizioni previste nell'Accordo stesso, ad eccezione di una linea per crediti di firma di euro 0,5 milioni.

I debiti bancari comprendono inoltre euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) dovuti alla riclassifica parziale dal fondo rischi e oneri per la garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment. (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni). Nel mese di febbraio 2019, il Gruppo Marcegaglia ha effettuato una proposta alle banche per l'acquisizione dell'esposizione creditoria chirografaria verso la BU Investment.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili sull'esito di tale trattativa, riteniamo sostanzialmente certa l'escussione di quota parte di tale garanzia per l'importo di euro 2,3 milioni.

Allo stato attuale il rischio sull'indebitamento è legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo 2013 e in particolare alla capacità di provvedere al rimborso del debito residuo connessa al raggiungimento dei risultati attesi del Gruppo. Alla data del 31 dicembre 2018 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

In particolare, il Gruppo si è impegnato a rispettare 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 presente bilancio, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, 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.

Si segnala che alla data del presente bilancio non vi sono *covenant* da rispettare da parte del Gruppo e della Capogruppo sulla base delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo, in quanto l'eventuale peggioramento dei risultati economici potrebbe provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Permane, in via teorica, il rischio che qualora Gabetti Property Solutions S.p.A., anche per eventi esterni al proprio controllo, non sia in futuro in grado di rispettare gli impegni di rimborso, le Banche Creditrici possano recedere e/o risolvere l'Accordo 2013.

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	17.027	0	639	12.105	4.283	17.027	14-20
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
Totale	17.027	0	639	12.105	4.283	17.027	

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	0	0	1204	13.354	3.186	17.744	14-20
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
Totale	0	0	1.204	13.354	3.186	17.744	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, e l'analisi di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.

2017

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Crediti per mutui	3.067	0	3.067	3.067	4.029
Altri clienti *revised	23.586	6.750	5.541	12.291	7.265
Totale	26.653	6.750	8.608	15.358	11.294
Crediti finanziari					
Depositi bancari	4.194				
Denaro e valori in cassa	539				
Altri crediti finanziari (correnti) *revised	5.014				
Totale	9.747				

2018

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Crediti per mutui	2.682	0	2.682	2.682	3.828
Altri clienti	23.380	8.765	8.944	17.709	7.391
Totale	26.062	8.765	11.626	20.391	11.219
Crediti finanziari					
Depositi bancari	6.694				
Denaro e valori in cassa	155				
Altri crediti finanziari (correnti)	2.469				
Totale	9.318				

Nota n. 35: Informativa di Settore

Informazioni settoriali

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

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

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- **Agency** - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising ed attraverso agenzie dirette *ProfessioneCasa*), *Corporate*, *Fractioning & Building* e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio "*Santandrea*" (tramite rete diretta);
- **Finance** - intermediazione di prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, *leasing* abitativi, cessioni del quinto) tramite una rete di propri consulenti del credito con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con le reti *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *ProfessioneCasa*;
- **Technical Services** - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, perizie, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, *property* e *facility management* e *loans services*; ed in via residuale nella linea "**Altri Business**", *non-core* per il Gruppo, finalizzata a rimborsare il debito chirografario di categoria A - NPL alla stessa allocato (ed inclusiva fino al primo trimestre 2017 degli effetti derivanti dal consolidamento integrale di Wikire S.r.l.).

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di *business* del Gruppo, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2017.

Dicembre 2018 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	21.713	22.795	2.368	249	47.125		47.125			
Ricavi da altri segmenti	32	342	5		379		379			
Totale Ricavi	21.745	23.137	2.373	249	47.504	0	47.504	(247)	47.257	1
Totale Costi operativi	(20.230)	(21.783)	(2.626)	(756)	(45.395)	(463)	(45.858)			
Ebitda	1.515	1.354	(253)	(507)	2.109	(463)	1.646			
Ammortamenti e svalutazioni						(2.438)	(2.438)	1.261	(1.177)	2
Accantonamenti						0	0	(40)	(40)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(271)	(271)	0	(271)	
Proventi finanziari						71	71	47	118	
Oneri finanziari						(218)	(218)	49	(169)	
Imposte						(252)	(252)	0	(252)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						137	137	0	137	
Risultato Netto							(1.325)	0	(1.325)	
Valore delle attività di segmento	26.011	18.365	1.118	3.979	49.473	3.910	53.383	(0)	53.383	

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

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

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 379 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stornati direttamente dai ricavi (-Euro 128 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 51 mila).

Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 47 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

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

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 1.220 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 40 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Svalutazioni imm. materiali (+Euro 1 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Dicembre 2017 (valori in migliaia euro) *revised	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE			
Ricavi da clienti esterni	20.074	19.067	589	203	39.933		39.933			
Ricavi da altri segmenti	6	352			358		358			
Totale Ricavi	20.080	19.419	589	203	40.291	0	40.291			
Totale Costi operativi	(18.528)	(18.613)	(673)	(949)	(38.963)	(308)	(39.271)			
Ebitda	1.552	806	(284)	(746)	1.328	(308)	1.020			
Ammortamenti e svalutazioni						(4.027)	(4.027)			
Accantonamenti						(232)	(232)			
Proventi ed oneri da partecipazioni						518	518			
Proventi finanziari						98	98			
Oneri finanziari						(203)	(203)			
Imposte						416	416			
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						268	268			
Risultato Netto							(2.142)			
Valore delle attività di segmento	24.955	17.617	768	4.376	47.716	6.100	53.816			

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

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in relazione sulla gestione.

Milano, 19 marzo 2019

Per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
 (Fabrizio Prete)



PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Relazione della Società di Revisione.

Relazione del Collegio Sindacale.

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2018 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2018 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	-1.214	22.528
- Contributo società controllate	256	26.497
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	-233	12.832
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	122	-512
Altre scritture	-45	-1.607
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-348	-47.450
Bilancio consolidato Gruppo Gabetti	-1.462	12.288

GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2018
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.320		-7.383	0	107	1.044
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.289		-1.444	0	0	845
Aviamento	7.639		0	0	0	7.639
Immobilizzazioni in corso e acconti	555			-8	-67	480
Altre	19.215	0	-17.436	0	-1.455	324
Totale	38.018	0	-26.263	-8	-1.415	10.332

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	307	301	-31	10	-445	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9	0	0	0	-209	0	0	0	0
Aviamento	0	0 *	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	66	-301	0	0	0	-119	0	0	0
Altre	0	0	0	0	-324	0	0	0	0
Totale	382	0	-31	10	-978	-119	0	0	0

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2018
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.897		-7.818	0	107	1.186
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.298		-1.653	0	0	645
Aviamento	7.639		0	0	0	7.639
Immobilizzazioni in corso e acconti	320			-127	-67	126
Altre	19.215	0	-17.760	0	-1.455	0
Totale	38.369	0	-27.231	-127	-1.415	9.596

GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2018				
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	2	0	0		0	2				
Altri beni materiali	10.564	0	-11.043	-1.842	2.885	564				
Immobilitazioni in corso e acconti	0				0	0				
Totale	10.566	0	-11.043	-1.842	2.885	566				
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni	Variazione Rettifiche ias
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali			(A) 0	0	0				(A) 0	0
Altri beni materiali	666		4	-199	0		0		0	0
Immobilitazioni in corso e acconti			0							
Totale	666	0	4	-199	0	0	0	0	0	0
(A) Di cui:										
Costo originario	10		0							
Rivalutazione	0		0							
Ammortamenti ordinari	-6		0							
Totale	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2018				
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	2	0	0		0	2				
Altri beni materiali	11.220	0	-11.236	-1.842	2.885	1.027				
Immobilitazioni in corso e acconti	0					0				
Totale	11.222	0	-11.236	-1.842	2.885	1.029				

TOTALE GRUPPO GABETTI
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2017			UTILIZZI 2018			NUOVE ISCRIZIONI 2018			ESERCIZIO 31/12/2018		
	Ammoniare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammoniare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammoniare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammoniare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
Imposte (anticipate):												
Stalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(5.153)	24,00%	(1.237)	548	24,00%	131	(39)	24,00%	(9)	(4.644)	24,00%	(1.115)
Stalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(2.111)	24,00%	(507)	656	24,00%	158	(559)	24,00%	(134)	(2.014)	24,00%	(483)
Compensi società di revisione	(58)	24,00%	(14)	58	24,00%	14	0	24,00%	0	0	24,00%	0
Fondo rischi ed oneri	(76)	24,00%	(18)	50	24,00%	12	0	24,00%	0	(26)	24,00%	(6)
Storno per F.do TFR IAS	(33)	24,00%	(8)	30	24,00%	7 (*)	0	24,00%	0	(9)	24,00%	(1)
Storno per effetto fee royalties IAS	(1.108)	24,00%	(265)	229	24,00%	55	(594)	24,00%	(143) (*)	(1.473)	24,00%	(353)
		3,90%	(43)		3,90%	9		3,90%	(23) (*)		3,90%	(57)
Quota ammortamento IAS	(41)	24,00%	(10)	4	24,00%	1	0	24,00%	0	(37)	24,00%	(9)
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
		4,82%	(2)		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	(2)
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(6.124)	24,00%	(1.470)	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(6.124)	24,00%	(1.470)
TOTALE	(14.704)		(3.574)							(14.321)		(3.496)
Imposte differite:												
Storno plusval non realizzata partecipaz. Tree RE IAS	525	24,00%	126	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	126
Storno per effetto fee royalties IAS	5	24,00%	1	0	24,00%	0	8	24,00%	2	13	24,00%	3
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
Quota Ammortamento	673	24,00%	162	(6)	24,00%	(2)	22	24,00%	5	689	24,00%	165
		3,90%	26		3,90%	0		3,90%	1		3,90%	27
		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0
F.do TFR IAS	21	24,00%	5	(4)	24,00%	(1) (*)	61	24,00%	15 (*)	78	24,00%	19
Aviamento Tree Real Estate Srl da business combination	324	24,00%	78	(324)	24,00%	(78)	0	24,00%	0	0	24,00%	0
		3,90%	13		3,90%	(13)		3,90%	0		3,90%	0
Storno per attualizzazione cred.att.circ. IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0	3	24,00%	1	3	24,00%	1
TOTALE	1.548		411							1.308		341
Imposte differite (anticipate) nette	(13.156)		(3.163)							(13.013)		(3.155)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
-1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(115.163)	24,00%	(27.639)							(116.770)	24,00%	(28.025)
-2) per altro	(28.226)	24,00%	(6.774)							(25.675)	24,00%	(6.162)
		3,90%	(1)								3,90%	(2)
		4,82%	0								4,82%	0
		5,57%	(62)								5,57%	(63)

(*) Retifiche che hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a conto economico

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO CONSOLIDATO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2018.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 19 marzo 2019

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.
27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del
Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Gabetti Property Solutions S.p.A. (la Società) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

VALUTAZIONE AVVIAMENTI

NOTA 2 "IMPAIRMENT" E

NOTA 3 "IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI"

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi Euro 7.639 mila (di cui Euro 7.537 mila relativi alla rete commerciale in franchising ed Euro 102 mila nati dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.) interamente allocati alla CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate.

Abbiamo compreso e valutato il sistema di controllo interno implementato dal Gruppo a fronte dell'aspetto chiave identificato.

Anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

Il valore recuperabile delle attività immateriali in argomento è determinato sulla base del valore d'uso. In particolare, il valore d'uso della CGU è calcolato tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi delle attività del sottogruppo Tree Real Estate.

Il valore d'uso della CGU alla quale tali attività sono allocate è confrontato con il loro valore in bilancio.

La recuperabilità degli avviamenti ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso.

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate negli anni precedenti e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato il test di impairment predisposto dal Gruppo, accertando la conformità dello stesso ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, anche mediante analisi di benchmarking;
- verificato l'accuratezza matematica del modello di calcolo utilizzato.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

NOTA 2 "IMPAIRMENT" E

NOTA 4 "PARTECIPAZIONI VALUTATE AD EQUITY"

Le partecipazioni valutate ad equity, del valore di Euro 746 mila, sono costituite esclusivamente dalla società collegata Wikire S.r.l.. Tale partecipazione, in precedenza consolidata con il metodo dell'integrazione globale, è stata iscritta nel primo semestre 2017, a seguito della perdita di controllo da parte del Gruppo e del conseguente processo di deconsolidamento.

Il valore della partecipazione include un avviamento implicito di Euro 712 mila, che è stato assoggettato a test di impairment.

Il valore economico di Wikire S.r.l. è determinato sulla base del valore d'uso. In particolare, il valore d'uso della CGU è calcolato tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi derivanti dal piano strategico 2017-2023 ed è stato confrontato con il valore di iscrizione in bilancio.

Abbiamo individuato e compreso i controlli rilevanti implementati dal Gruppo sul processo di valutazione delle partecipazioni in collegate e le modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse.

Abbiamo analizzato la corretta applicazione del metodo di valutazione adottato (equity method).

Abbiamo confrontato il valore della partecipazione con la percentuale di patrimonio netto detenuta ed analizzato il differenziale emergente.

Con riferimento al test di impairment, anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;

La recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore di iscrizione della collegata ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare, del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso ed in apprezzamento della fase iniziale di sviluppo ("early stage") del business di Wikire S.r.l. che ha influito sulle impostazioni tecniche del test di recuperabilità.

- analizzato il test di impairment predisposto dal Gruppo, accertando la conformità dello stesso ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai
- tassi di crescita e di attualizzazione ed alla valorizzazione del "terminal value";
- verificato l'accuratezza matematica del modello di calcolo utilizzato.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

NOTA RELATIVA AI "CRITERI DI VALUTAZIONE"
E NOTA 22 "RICAVI"

Il riconoscimento dei ricavi, in particolare quelli derivanti dalle società controllate del Gruppo, ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del numero delle transazioni realizzate tramite diversi canali di vendita e plurimi comparti di business a condizioni variabili in funzione dei differenti mercati di riferimento, ciò anche in colleganza con la definizione e registrazione degli impatti previsti dalla prima adozione di IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" che il Gruppo ha applicato con approccio retrospettivo. Tale approccio ha richiesto la rielaborazione dei saldi comparativi e l'esposizione di una colonna patrimoniale aggiuntiva, come previsto da IAS 1.

Abbiamo identificato e compreso la natura dei singoli flussi di ricavo presenti nel bilancio consolidato e, per i principali, abbiamo individuato, valutato e validato i controlli rilevanti che il Gruppo ha implementato a presidio degli stessi.

Abbiamo esaminato i criteri applicati per la rilevazione delle diverse tipologie di ricavo e ne abbiamo accertato l'aderenza ai principi contabili di riferimento; in particolare, abbiamo approfondito la disamina degli impatti derivanti dall'introduzione del nuovo standard internazionale IFRS 15, onde appurare l'adeguata applicazione del metodo di transizione prescelto dal Gruppo.

Abbiamo focalizzato le nostre analisi con specifico riferimento all'esistenza, completezza e accurata registrazione delle transazioni di vendita ed in particolare abbiamo:

- svolto procedure di analisi comparativa;
- richiesto conferma diretta a clienti da noi selezionati dei crediti generati dalle transazioni del ciclo attivo;
- svolto altre procedure di sostanza, tra cui verifiche di dettaglio con esame della documentazione di supporto per un campione di vendite e test di cut-off per l'accertamento della corretta competenza dei ricavi registrati.

Abbiamo esaminato l'adeguatezza dell'informativa fornita in merito al riconoscimento dei ricavi rispetto ai principi contabili di riferimento, in particolare con riguardo alle informazioni aggiuntive richieste dall'adozione di IFRS 15 a partire dal 1° gennaio 2018.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile, allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 5 novembre 2012 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della società per gli esercizi dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2020.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98.

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 2 aprile 2019



BDO Italia S.p.A.

Claudio Tedoldi
Socio

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40

Capitale sociale deliberato Euro 23.129.249,28- sottoscritto e versato Euro 14.733.000,00

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2018**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2018 è stato comunicato al collegio sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione, e risulta redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed adottati dall'Unione europea.

L'attività di vigilanza del collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti la redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi di comportamento del collegio sindacale emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in funzione di essa il collegio riferisce quanto segue:

- risultano rispettate le norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione;
- risultano adeguate le disposizioni impartite dalla competente funzione della società per l'ottenimento del flusso di dati necessari per il consolidamento; le informazioni fornite dalle imprese controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato;
- il bilancio risponde ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza e dei suoi poteri di controllo;
- la determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei Principi contabili internazionali;
- le note al bilancio consolidato riportano le informazioni previste dal paragrafo 134 del Principio contabile IAS 36 – Riduzione di valore delle attività; in particolare la procedura è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata oggetto di formale approvazione da parte del consiglio di amministrazione nella riunione del 19 marzo 2019;
- la relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto, nonché sui fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e sull'evoluzione prevedibile della gestione.



Il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione, ai sensi dell'art. 81 - ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 154-bis del D.Lgs. n. 58/1998.

La Società di Revisione ha rilasciato, in data 2 aprile 2019, la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" dalla quale risulta che <<il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs.38/05>> e che contiene il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione e di talune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, comma 4, del Dlgs.58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

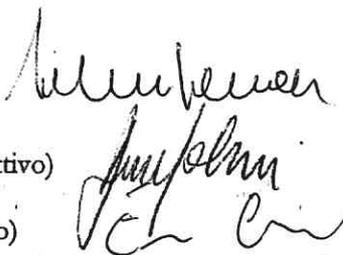
Milano, 2 aprile 2019

II COLLEGIO SINDACALE

(dott. Salvatore Canonici - Presidente)

(dott.ssa Dorian Pirondini - Sindaco Effettivo)

(dott. Enrico Colantoni - Sindaco Effettivo)





BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2018



RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2018 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

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.

In data 14 dicembre 2018 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici, tramite compensazione con crediti chirografari di categoria A di pari importo vantati dalle stesse nei confronti della Società, n. 428.510 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. (codice ISIN IT0005023038), prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo di Euro 2,56 per azione, per un controvalore complessivo di Euro 1.096.985,60.

Il nuovo capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. risulta pari ad Euro 14.733.000,00, suddiviso in n. 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2018.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2018 è pari ad euro 14.685.000,00 (euro 14.650.000,00 al 31 dicembre 2017), suddiviso in n. 58.662.409 azioni prive di valore nominale espresso.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.733.000,00, suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Rif. Schema civilistico	Anno 2018	Anno 2017 *revised
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	24	0	599
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	24	188	185
d) proventi diversi	24	41	54
Totale altri proventi finanziari		229	239
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	25	(191)	(186)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		38	652
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	26	(705)	(502)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		(705)	(502)
TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	18-19	7.057	5.769
ALTRI COSTI DI GESTIONE			
Per servizi non finanziari	22	(2.690)	(2.166)
Per il godimento di beni di terzi	23	(527)	(265)
Per il personale	20	(3.914)	(3.409)
Ammortamenti	21	(97)	(60)
Oneri diversi di gestione	23	(373)	(514)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE		(7.601)	(6.414)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(1.211)	(495)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	27	(3)	(6)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		(1.214)	(501)

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA
(in migliaia di Euro)

	31.12.2018	31.12.2017 *revised
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	89	91
- Materiali	506	90
- Finanziarie	31.492	31.500
	32.087	31.681
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	10.392	9.481
- Altre attività	1.975	2.104
- Debiti commerciali	(1.704)	(1.575)
- Altre passività	(1.254)	(976)
	9.409	9.034
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	41.496	40.715
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(594)	(637)
E. FONDI RISCHI	(2.207)	(4.661)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	38.695	35.417
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.685	14.650
- Riserve	9.070	8.509
- Utili/(perdite) a nuovo	(12)	(12)
- Risultato dell'esercizio	(1.214)	(501)
	22.529	22.646
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	13.587	13.311
- Debiti finanziari a breve	5.458	4.777
- Crediti finanziari a medio/lungo	0	0
- Attività finanziarie correnti	(1.740)	(4.201)
- Disponibilità liquide	(1.139)	(1.116)
	16.166	12.771
L. TOTALE COME IN G.	38.695	35.417

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

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.



Al 31 dicembre 2018 la voce “Proventi ed oneri finanziari” risulta positiva per euro 38 mila, in diminuzione rispetto al valore positivo di euro 652 mila dell’esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 229 mila (euro 239 mila nell’esercizio precedente) riferiti per euro 188 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 185 mila nell’esercizio precedente) ed euro 41 mila relativi a interessi attivi maturati sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.a. (euro 51 mila nel 2017), al netto degli interessi passivi ed altri oneri finanziari, complessivamente pari ad euro 191 mila (euro 186 mila al 31 dicembre 2017), principalmente riferiti agli interessi passivi verso gli Istituti di credito finanziatori per euro 107 mila (euro 117 mila nell’esercizio precedente). Nel 2017 erano presenti dividendi ricevuti dalla controllata Patrigest S.p.A. per euro 419 mila e dalla controllata Abaco S.p.A. per euro 180 mila, nessun dividendo presente nel 2018.

La voce “Rettifiche di valore delle attività finanziarie” risulta negativa per euro 705 mila (euro 502 mila nell’esercizio precedente) ed è composta dalle svalutazioni delle partecipazioni delle società controllate Gabetti Mutuicasa per euro 320 mila (euro 407 mila nel 2017), Gabetti Agency S.p.A. per euro 366 mila (nessuna svalutazione nel 2017) e Gabetti Services per euro 19 mila (euro 36 mila nel 2017); nessuna svalutazione della partecipazione della società Npls Re Solutions (presente invece per euro 59 mila nel 2017).

Al 31 dicembre 2018 gli “Altri proventi di gestione” sono pari ad euro 7.057 mila, in crescita rispetto ad euro 5.769 mila del 31 dicembre 2017, comprensivi di euro 7.026 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 5.709 mila nel 2017) e di euro 31 mila di sopravvenienze attive e proventi diversi (euro 60 mila nell’esercizio precedente).

Al 31 dicembre 2018 i “Costi di gestione” sono complessivamente pari ad euro 7.601 mila, in aumento di euro 1.187 mila rispetto ad euro 6.414 mila dell’esercizio precedente, comprensivi di euro 226 mila relativi alla Convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Nell’esercizio 2018 sono presenti imposte sul reddito d’esercizio per euro 3 mila (euro 6 mila nell’esercizio precedente).

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 ha pertanto evidenziato una perdita netta pari ad euro 1.214 mila, in peggioramento rispetto alla perdita netta di euro 552 mila conseguita al 31 dicembre 2017.

Al 31 dicembre 2018 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 22.529 mila (euro 22.646 mila al 31 dicembre 2017), inclusivo del risultato del periodo.

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2018	31.12.2017
Cassa	3	3
Depositi bancari e postali	1.136	1.113
Crediti finanziari correnti	1.740	4.201
Liquidità	2.879	5.317
Debiti verso banche	-1.057	-492
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.400	-4.285
Indebitamento finanziario corrente	-5.457	-4.777
Posizione finanziaria netta corrente	-2.578	540
Debiti verso banche	-13.587	-13.311
Indebitamento finanziario non corrente	-13.587	-13.311
Posizione finanziaria netta	-16.165	-12.771

Note : - la voce "Debiti e passività finanziarie correnti" è riferita a parti correlate (società controllate)

- è stato incrementato il valore del 2017 della voce "Crediti finanziari correnti" per euro 52 mila a seguito di diversa riclassifica

Al 31 dicembre 2018 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 16.165 mila (euro 12.771 mila al 31 dicembre 2017), composto per euro 13.587 mila da debiti a medio/lungo termine e per euro 5.457 mila da debiti a breve termine, al netto di euro 2.879 mila di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3.229 mila 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, salvo proroga.

Nel corso del 2018 l'indebitamento finanziario netto della Società si è incrementato di euro 3.394 mila rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente per euro 2.301 mila (di cui euro 575 mila a breve termine ed 1.726 mila a medio lungo termine) a seguito della riclassifica parziale dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del suddetto accordo di ristrutturazione. Tale importo, verrà riconosciuto alle banche in quattro rate annuali a partire da maggio 2019. In crescita l'indebitamento finanziario netto anche a seguito delle maggiori necessità derivanti dalle uscite operative della società e delle società controllate,

assistite finanziariamente dalla controllata oltre ad oneri finanziari di competenza dell'esercizio per euro 107 mila; tale incremento è stato attenuato parzialmente dall'esecuzione mediante compensazione crediti dell'aumento di capitale sociale di euro 1.097 mila relativo ai crediti NPL riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Nell'esercizio sono stati inoltre liquidati (senza impatti sulla posizione finanziaria netta, in quanto a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità) oneri finanziari di competenza 2017 per euro 117 mila, ed è stata rimborsata la rata minima garantita di euro 375 mila sui debiti chirografari di categoria B prevista nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 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 12.529 mila, oltre ad euro 947 mila 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 500 mila.

Alla data di approvazione del bilancio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono elementi sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili. Si segnala che l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo, in quanto l'eventuale peggioramento dei risultati economici potrebbe provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Permane, in via teorica, il rischio che qualora Gabetti Property Solutions S.p.A., anche per eventi esterni al proprio controllo, non sia in futuro in grado di rispettare gli impegni di rimborso, le Banche Creditrici potrebbero recedere e/o risolvere l'Accordo 2013.

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 31 ottobre 2017 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Verifiche e accessi

Nel corso dell'esercizio non sono avvenute verifiche e accessi da parte dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la Società.



Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

Uffici e sedi

Al 31 dicembre 2018 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Via Lamarmora 32, Genova – Via XX settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio 8, Padova – Passaggio Saggin 2, Reggio di Calabria – Via Monsignor Paolo Giunta 9/11, Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25 e Torino – Via Alfieri 11.

Non risulta nessuna sede secondaria.

Direzione e Coordinamento

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Fin.Mar S.r.l.

La controllante Fin.Mar S.r.l. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la controllata Marcegaglia Investments S.r.l. detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre, la presenza di un amministratore indipendente e la competenza dello stesso sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

INDICATORI ECONOMICO - FINANZIARI

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2018	31/12/2017
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	"negativo"	"negativo"
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-564	-667

INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2018	31/12/2017
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,48	0,47
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	22.439	22.555

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2018	31/12/2017
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	2,67	3,25
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	3,97	4,61
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	5.457	4.777
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	13.587	13.311
	(C) Disponibilità liquide	-2.879	-5.317
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta	16.165	12.771

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

GABETTI AGENCY S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare che al 31 dicembre 2018 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 8 agenzie territoriali, oltre che in 26 uffici vendite del settore *Frazionamenti* e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Tree Real Estate che opera sul territorio con i brand Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi, con oltre 1100 agenzie affiliate.

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel 2016 una crescita del 18,1% del numero di transazioni rispetto al 2015, proseguita poi nel 2017 con una crescita del 5,3% rispetto al 2016, anche nel corso del 2018 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato, con un incremento del 6,2% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 2018 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale, con una crescita su base annua del 6,5% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 4,5% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 31 dicembre 2018, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi per attività d'intermediazione immobiliare (in crescita del 7% rispetto al 2017, in misura comunque superiore all'andamento del mercato immobiliare), con un EBITDA pari ad euro 569 mila inferiore rispetto al 2017 pari ad euro 743 mila in parte a seguito di maggiori costi di pubblicità compresa la convention e soprattutto minori sopravveniente attive (nel 2017 pari ad euro 736 mila principalmente a seguito di una transazione con un fornitore, quest'anno pari ad euro 237 mila).

Risultato operativo positivo pari ad euro 214 mila seppur in riduzione rispetto ad euro 420 mila del 2017 per gli effetti sopra evidenziati a livello di EBITDA.

L'esercizio 2018 ha evidenziato un risultato netto negativo pari ad euro 404 mila, in peggioramento rispetto al risultato netto positivo di euro +38 mila realizzato al 31 dicembre 2017 con un patrimonio netto pari ad euro 4.284 mila (euro 4.688 mila alla fine dell'esercizio precedente).

Nell'ottica di un consolidamento positivo del mercato immobiliare, tutte le azioni intraprese dal *Management* dovrebbero consentire ulteriori crescite dei volumi, grazie anche all'incremento del portafoglio incarichi in giacenza ed alle maggiori sinergie derivanti dallo sviluppo degli Uffici Territoriali di Gruppo su tutto il territorio italiano.



PATRIGEST S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La Società è specializzata nell'attività di valutazione e nel fornire consulenze mirate a tutti coloro che hanno la necessità di conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e di monitorarlo nel tempo.

I servizi della Società sono prevalentemente rivolti a investitori istituzionali pubblici e privati, alle Banche d'affari, ai fondi immobiliari e pensionistici, agli enti pubblici ed ai gruppi industriali, bancari e assicurativi.

La società ha rifocalizzato il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare dopo la cessione del ramo di azienda relativo all'attività di esperto indipendente avvenuto a fine 2016.

Al 31 dicembre 2018 i ricavi sono risultati pari ad euro 3.108 mila, in aumento rispetto ad euro 2.704 mila di fine esercizio 2017, con un EBITDA pari ad euro 265 mila (euro 136 mila nell'esercizio precedente).

Il bilancio al 31 dicembre 2018 ha evidenziato un risultato netto positivo di euro 76 mila in netto miglioramento rispetto al risultato netto negativo di euro 151 mila nel precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.945 mila (euro 1.869 mila nell'esercizio precedente).

ABACO TEAM S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 2.000.000

Partecipazione diretta: 100%

La società offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale si rivolge ad investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di *Audit & Hse, Property & Facility Management, Loans Servicing*.

Nell'esercizio 2018 *Abaco* ha evidenziato la crescita del volume dei ricavi operativi, oggi pari ad euro 18.666 mila (13% rispetto al 2017 pari ad euro 16.569 mila); nel dettaglio l'incremento dei ricavi è avvenuto soprattutto nel *Loans* +47%, nei *Servizi tecnici alla rete* +26% e nell'*Audit* +15% in leggera crescita anche i ricavi del *Property* +6% e dell'*HSE* +3%.

Al 31 dicembre 2018 l'EBITDA è stato positivo per euro 1.033 mila, in forte aumento rispetto ad € 738 mila del 2017 (+40%) grazie alla grande crescita dei ricavi che ha più che compensato l'aumento dei costi variabili (+13%) e dei fissi (+9%).

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 evidenzia pertanto un utile netto positivo di € 225 mila, superiore rispetto ad euro +5 mila del 31 dicembre 2017. Il patrimonio netto risulta infine pari ad € 2.267 mila (€ 2.042 mila al 31 dicembre 2017).



Nell'ottica di un positivo consolidamento del mercato immobiliare, si ritiene che il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe permettere un'ulteriore crescita dei risultati operativi anche negli esercizi futuri.

GABETTI MUTUICASA S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 10.400.000

Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti Agency S.p.A.): 48,571 %

Nel corso del 2018 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio con riferimento al recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 evidenzia un risultato netto negativo di euro 622 mila (risultato negativo netto di euro 792 mila nel 2017), con un patrimonio netto di euro 7.229 mila (euro 7.851 mila al 31 dicembre 2017).

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Al 31 dicembre 2018 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di Euro):

- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

NPLs RE_Solutions S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	70
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14.050
Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4.144
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	1.309
Totale	19.573

- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	2.385
- crediti vari	2.115
- crediti per IVA di gruppo	179
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	1.009
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	1.519
- crediti per IVA di gruppo	54
- crediti per tassazione consolidata	57
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	1.041
- crediti per tassazione consolidata	205
NPLs_RE Solutions S.r.l.	
- crediti commerciali	58
- crediti per tassazione consolidata	7
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	119
- crediti per tassazione consolidata	131
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	524
- crediti per IVA di gruppo	301
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	147
Professionecasa S.p.A.	
- crediti commerciali	271
Professionecasa Milano S.r.l.	
- crediti commerciali	9
- crediti per tassazione consolidata	7
Professionecasa Roma S.r.l.	
- crediti commerciali	9
Professionecasa Torino S.r.l.	
- crediti commerciali	9
Monety S.r.l.	
- crediti commerciali	62
Totale	10.218

- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	382
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	
- debiti per IVA di gruppo	2
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	22
Tree Real Estate S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	164
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	12
Professionecasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	90
Professionecasa Roma S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	6
Professionecasa Torino S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	23
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	138
Totale	839

- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4.321
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione) (per finanziamento fruttifero)	75
Patrigest S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4
Totale	4.400

- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	1.969
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	365
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	620
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	1.583
NPLs_RE Solutions S.r.l.	
- servizi diversi	159
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	
- servizi diversi	10
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	837
Grimaldi Franchising S.r.l.	
- servizi diversi	261
Professionecasa S.p.A.	
- servizi diversi	331
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	806
Monety S.r.l.	
- servizi diversi	41
Professionecasa Milano S.r.l.	
- servizi diversi	8
Professionecasa Roma S.r.l.	
- servizi diversi	8
Professionecasa Torino S.r.l.	
- servizi diversi	8
Totale	7.006

- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	463
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	29
Totale	492

- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	126
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	41
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	21
Totale	188

- Costi finanziari da imprese controllate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	40
Totale	40

Rapporti con parti correlate

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2018

	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.	4.144	1.246		22	1.583	29	41	
Tree Real Estate S.r.l.	1.309	825		164	806		21	
Gabetti Agency S.p.A.	14.050	4.679		382	1.969	463	126	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.009	4.321		365			40
Patigest S.p.A.		1.630	4		620			
Gabetti Franchising S.r.l.		250			837			
Grimaldi Franchising S.p.A.		147		12	261			
Professionecasa S.p.A.		271		90	331			
Professionecasa Torino S.r.l.		9		23	8			
Professionecasa Milano S.r.l.		16			8			
Professionecasa Roma S.r.l.		9		6	8			
Np& Re_Solutions S.r.l.	70	65			159			
Gabetti Services S.r.l.			75	2	10			
Monety S.r.l.		62		138	41			
Totale controllate	19.573	10.218	4.400	839	7.006	492	188	40
Società collegate								
Wikire S.r.l.		164			22			
Totale collegate	-	164	-	-	22	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				8		8		
Totale consociate	-	-	-	8	-	8	-	-
TOTALE	19.573	10.382	4.400	847	7.028	500	188	40
Totale Gabetti Property Solutions Spa	21.314	10.999	19.045	2.958	7.057	3.610	229	171
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	92%	94%	23%	29%	100%	14%	82%	23%

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già riportato nel bilancio consolidato, 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 2019 il proseguimento dello sviluppo delle attività dovrebbe consentire la continuazione del percorso di crescita ed il miglioramento dei risultati.

Per quanto riguarda la Società (*holding* del Gruppo), il beneficio delle attività sopra riportate verrà recepito a conto economico con un ritardo temporale attraverso la distribuzione dei dividendi percepiti dalle società controllate; ciò detto, le previsioni per il 2019 sono per un risultato economico ancora negativo.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,
il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 evidenzia una perdita di periodo di Euro 1.214.435,03 che Vi proponiamo di coprire integralmente mediante il parziale utilizzo delle altre riserve per Euro 164.506,55 ed il parziale utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni per la restante parte pari ad Euro 1.049.928,48.

Milano, 19 marzo 2019

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA
 (valori in Euro)

ATTIVITA'	31.12.2018	31.12.2017 *revised	01.01.2017 *revised
Attività non correnti			
1 Immobilizzazioni materiali	505.791	90.370	69.977
2 Immobilizzazioni immateriali	88.976	90.655	101.928
3 Partecipazioni	11.889.356	12.511.356	11.809.577
4 Attività per imposte differite	1.367.651	1.367.651	1.374.316
Altri crediti finanziari lungo termine	0	0	54.700
5 Altre attività a lungo termine	29.829	29.190	32.053
Totale attività non correnti	13.881.603	14.089.222	13.442.551
Attività correnti			
6 Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	10.999.226	10.216.762	8.618.808
7 Altri crediti finanziari a breve termine	21.313.528	23.161.150	23.532.309
8 Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.138.626	1.116.132	3.405.795
Totale attività correnti	33.451.380	34.494.044	35.556.912
TOTALE ATTIVO	47.332.983	48.583.266	48.999.463

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
			*revised	*revised
Capitale sociale e riserve				
9	Capitale sociale	14.685.000	14.650.000	14.600.000
10	Sovraprezzo azioni	8.857.272	8.360.654	8.542.766
10	Altre riserve	212.506	148.091	118.676
10	Utili/perdite a nuovo	-11.995	-11.617	45.399
10	Utili/perdite del periodo	-1.214.435	-500.952	-946.096
	Totale patrimonio netto	22.528.348	22.646.176	22.360.745
Passività non correnti				
11	Debiti finanziari a lungo termine	13.586.904	13.310.814	14.479.074
12	Passività per imposte differite	2.413	0	0
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	594.406	636.965	465.534
14	Fondi a lungo termine	2.198.712	4.500.000	4.500.000
	Totale passività non correnti	16.382.435	18.447.779	19.444.608
Passività correnti				
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	2.958.383	2.550.924	2.411.875
16	Debiti finanziari a breve termine	5.457.717	4.777.287	4.762.935
17	Fondi rischi ed oneri	6.100	161.100	19.300
	Totale passività correnti	8.422.200	7.489.311	7.194.110
	TOTALE PASSIVITA'	47.332.983	48.583.266	48.999.463

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2018	Anno 2017 *revised
	Attività continue		
18	Ricavi	7.026.369	5.709.536
19	Altri proventi	30.765	59.815
	Totale valore della produzione	7.057.134	5.769.351
20	Costo del personale	3.913.065	3.409.218
21	Ammortamenti	97.388	59.685
22	Costi per servizi	2.710.064	2.188.557
23	Altri costi operativi	900.375	779.070
	Totale costi della produzione	7.620.892	6.436.530
	Risultato operativo	-563.758	-667.179
24	Proventi finanziari	228.515	837.580
25	Oneri finanziari	171.136	162.688
26	Valutazione di attività finanziarie	-705.000	-502.000
	Risultato prima delle imposte	-1.211.379	-494.287
27	Imposte sul reddito	-3.056	-6.665
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-1.214.435	-500.952

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

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Prospetto di conto economico complessivo

Periodo chiuso al 31 dicembre
(in migliaia di Euro)

	Nota	2018	2017
			*revised
Risultato dell'esercizio		-1.214	-501
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	10	0	-13
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	10	0	0
Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (utili e perdite a nuovo)	10	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		-1.214	-514

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2018	31.12.2017
			*revised
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		-1.214	-501 *
- Ammortamenti	1-2-21	97	60
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-26	705	502
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	24-25	131	161
- Dividendi incassati	24	0	-599
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	13	-43	171
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	14-17	-155	142
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-5-6	-783	-1.602
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	15	410	139
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-852	-1.527
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-26	-32
- materiali	1-2	-485	-36
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	-47	-148
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7	1.851	-617
- Dividendi incassati	24	0	599
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		1.293	-234
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	11-16	-418	-516
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	10	0	-13
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-418	-529
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		23	-2.290
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		1.116	3.406
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		1.139	1.116

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

Si segnala che durante l'esercizio la società ha effettuato le seguenti operazioni di investimento e finanziamento che non sono state riflesse nel rendiconto finanziario anche se hanno comportato movimenti di liquidità:

- versamenti a titolo di copertura perdite delle società partecipate mediante versamento per Euro 36 mila.

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH			FLUSSI NO-CASH				Saldo al 31/12/18	
	Saldo al 1/1/18	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Nuovi finanziamenti	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per estensione garanzia BU Investment		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	13.310	-375 (a)				22 (c)	1.726 (f)	-1.096 (d)	13.587
Debiti finanziari a breve termine	4.778	-117 (b)	75 (g)				575 (f)	147 (e)	5.458
Totale debiti finanziari	18.088	-492	75			22	2.301	-949	19.045

Note

(a) pagamento rata minima prevista dall'accordo di ristrutturazione del debito per euro 375 mila

(b) interessi sul debito pagati per euro 117 mila

(c) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013

(d) conversione del debito di categoria A - NPL per euro 1.096 mila

(e) interessi maturati sul debito per euro 107 mila e interessi capitalizzati sui finanziamenti intercompany euro 40 mila

(f) variazione derivante dalla riclassifica dei debiti finanziari BT e MLT dal fondo per rischi ed oneri relativi alla fidejussione BU Investment

(g) nuovo finanziamento infragruppo per euro 75 mila

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO
(importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserva da conversione POC	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
	Nota 9	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 10		
Saldi al 31.12.2015	14.510	13.858	(1.433)	159	9	(992)	(4.069)	22.042
Riporto a nuovo perdita esercizio 2015						(4.069)	4.069	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 13.01.2016	90			(90)				0
Delibera assemblea del 29.04.2016 copertura parziale delle perdite cumulate al 31.12.2015		(6.494)	1.433			5.061		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.179		50				1.229
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia				44				44
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2016)					(8)			(8)
Variazione prima applicazione IFRS 9				(44)			44	0
Risultato netto al 31.12.2016							(946)	(946)
Saldi al 31.12.2016 *revised	14.600	8.543	(0)	119	1	0	(902)	22.361
Riporto a nuovo perdita esercizio 2016						(902)	902	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 22.01.2017	50			(50)				0
Delibera assemblea del 28.04.2017 copertura delle perdite al 31.12.2016		(946)				946		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		764		35				799
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia				51				51
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2017)					(13)			(13)
Variazione prima applicazione IFRS 9				(51)				(51)
Risultato netto al 31.12.2017							(501)	(501)
Saldi al 31.12.2017 *revised	14.650	8.361	(0)	103	(12)	44	(501)	22.646
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017						(501)	501	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35			(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)				552		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.048		48				1.096
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2018)					0			0
Risultato netto al 31.12.2018							(1.214)	(1.214)
Saldi al 31.12.2018	14.685	8.857	(0)	116	(12)	95	(1.214)	22.528

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

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.				
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)				
ATTIVITA'	31.12.2018	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2017 *revised	<i>di cui parti correlate</i>
Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	505.791	90.370	
2	Immobilizzazioni immateriali	88.976	90.655	
3	Partecipazioni	11.889.356	12.511.356	
4	Attività per imposte differite	1.367.651	1.367.651	
5	Altre attività a lungo termine	29.829	29.190	
	Totale attività non correnti	13.881.603	14.089.222	
Attività correnti				
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	10.999.226	10.381.577	9.269.087
7	Altri crediti finanziari a breve termine	21.313.528	19.573.196	23.161.150
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.138.626	1.116.132	
	Totale attività correnti	33.451.380	29.954.773	34.494.044
	TOTALE ATTIVO	47.332.983	29.954.773	48.583.266

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2018	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2017 <small>*revised</small>	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
9	Capitale sociale	14.685.000		14.650.000	
10	Sovraprezzo azioni	8.857.272		8.360.654	
10	Altre riserve	212.506		148.091	
10	Utili/perdite a nuovo	-11.995		-11.617	
10	Utili/perdite del periodo	-1.214.435		-500.952	
	Totale patrimonio netto	22.528.348		22.646.176	
Passività non correnti					
11	Debiti finanziari a lungo termine	13.586.904		13.310.814	
12	Passività per imposte differite	2.413		0	
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	594.406		636.965	
14	Fondi a lungo termine	2.198.712		4.500.000	
	Totale passività non correnti	16.382.435		18.447.779	
Passività correnti					
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	2.958.383	846.999	2.550.924	630.744
16	Debiti finanziari a breve termine	5.457.717	4.400.299	4.777.287	4.285.300
17	Fondi rischi ed oneri	6.100		161.100	
	Totale passività correnti	8.422.200	5.247.298	7.489.311	4.916.044
TOTALE PASSIVITA'		47.332.983	5.247.298	48.583.266	4.916.044

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

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
CONTO ECONOMICO					
(valori in Euro)					
		Anno 2018	<i>di cui parti correlate</i>	Anno 2017 *revised	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività continue				
18	Ricavi	7.026.369	7.028.800	5.709.536	5.693.540
19	Altri proventi	30.765		59.815	
	Totale valore della produzione	7.057.134	7.028.800	5.769.351	5.693.540
20	Costo del personale	3.913.065		3.409.218	
21	Ammortamenti	97.388		59.685	
22	Costi per servizi	2.710.064	500.218	2.188.557	565.758
23	Altri costi operativi	900.375		779.070	
	Totale costi della produzione	7.620.892	500.218	6.436.530	565.758
	Risultato operativo	-563.758		-667.179	
24	Proventi finanziari	228.515	188.014	837.580	783.197
25	Oneri finanziari	171.136	39.999	162.688	39.030
26	Valutazione di attività finanziarie	-705.000		-502.000	
	Risultato prima delle Imposte	-1.211.379	148.015	-494.287	744.167
27	Imposte sul reddito	-3.056		-6.665	
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-1.214.435		-500.952	

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

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2018 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

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

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante i segnali di ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare difficili assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.



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

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

La descrizione dei criteri di valutazione applicati sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2018 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

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

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono.

L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze | 10% |

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

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

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| - mobili e arredi | 12% |
| - dotazioni d'ufficio | 15% |
| - macchine elettroniche d'ufficio | 20% |
| - altri cespiti | 20% |

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante alla Società del valore corrente delle attività nette alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento ed è assoggettato a test di *impairment* annualmente.

Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

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

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e

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

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

Debiti e passività finanziarie

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

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

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

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

L'onere/provento fiscale è costituito:

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

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

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

Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

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

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

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

Nel seguito vengono indicati e succintamente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio dell'esercizio corrente. Gli impatti conseguenti all'applicazione IFRS 9 - Strumenti finanziari, anch'essi applicati dal 1° gennaio 2018, sono invece analizzati nel successivo paragrafo dedicato.

- IFRIC 22 - Operazioni in valuta estera e anticipi, recepito dalla UE in data 28 marzo 2018. Questa interpretazione indirizza il trattamento contabile delle transazioni denominate in valuta estera o di parti di transazioni il cui corrispettivo è denominato in valuta estera. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito all'adozione di tale interpretazione.
- Modifica allo IAS 40 - Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari, recepita dalla UE il 14 marzo 2018. I cambiamenti chiariscono che i trasferimenti che interessano la categoria degli investimenti immobiliari devono essere motivati da un cambio della destinazione d'uso. Laddove un investimento immobiliare abbia subito un cambiamento di destinazione è necessario verificare se l'investimento soddisfa o ha cessato di soddisfare la definizione di investimento immobiliare. Questo cambiamento deve essere supportato da evidenze. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detta modifica.
- Emendamento a IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni, recepito dalla UE il 26 febbraio 2018. L'emendamento chiarisce la base di misurazione per i pagamenti basati su azioni regolati per cassa e il trattamento contabile delle modifiche ad un piano d'incentivazione qualora da regolato per cassa divenga regolato con strumenti di capitale. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detto emendamento.
- Modifiche agli IFRS derivanti dal ciclo di miglioramento 2014-2016, recepite dalla UE il 7 febbraio 2018. I principali adeguamenti hanno interessato lo IAS 28 - Partecipazioni in società collegate e JV (con l'introduzione della possibilità di valutare una collegata o JV al *fair value* con effetto e conto economico, anziché al patrimonio netto, qualora la partecipazione sia posseduta direttamente o indirettamente tramite una organizzazione di *venture capital*, un fondo d'investimento o simili strutture), IFRS 1 - Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (sono state cancellate una serie di eccezioni di breve termine, che risultano così non più applicabili) e IFRIC 12 - Informativa sulle partecipazioni in altre entità (è stato chiarito l'ambito di applicazione del principio, al fine di includere espressamente le interessenze classificate come disponibili per la vendita, per la distribuzione, ovvero cessate, rientranti nell'ambito del principio IFRS 5). Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detti miglioramenti.

Adozione di IFRS 9

IFRS 9 – Strumenti finanziari, recepito dalla UE il 22 novembre 2016. Il principio rappresenta una parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri, sia per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie, sia per la contabilizzazione degli strumenti di copertura (“*hedge accounting*”). In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di *fair value* di una passività finanziaria designata come valutata al *fair value* attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico. 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 ambiti oggetto di impatto del nuovo principio IFRS 9 riguardano per Gabetti Property Solutions S.p.A. essenzialmente le attività finanziarie a breve termine ed in particolare la polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. che sulla base dello IAS 39, era iscritta tra le attività finanziarie “available for sale” e valutata al “fair value” con variazioni rilevate a patrimonio netto. In sede di prima applicazione, tale attività permane valutata al “fair value” ma con variazioni a conto economico, in quanto appartenente alla nuova categoria residuale delle attività finanziarie “FVTPL”; ciò ha determinato, sulla base dell’approccio restrospettivo stabilito dallo IAS 8, un beneficio nel conto economico annuale comparativo 2017 di Euro 51 mila ed un effetto di segno opposto nelle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2017 di Euro 51 mila.

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

- IFRS 16 – Leasing, che sostituisce lo IAS 17, recepito dalla UE il 31 ottobre 2017. Il nuovo standard contabile interviene, in particolare, ad uniformare il trattamento dei leasing operativi e finanziari in capo al locatario, imponendo di rilevare nello stato patrimoniale le attività e le passività inerenti all’operazione, sia per i contratti di leasing finanziario, sia per quelli di tipo operativo. Rimangono esclusi dal metodo finanziario i contratti di leasing che hanno una durata pari o inferiore a 12 mesi e quelli che interessano beni di modico valore.

Lo standard sarà applicabile per gli esercizi che avranno inizio a decorrere dal 1° gennaio 2019.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti. L'analisi effettuata ha preso in considerazione alcune tipologie di contratti di leasing operativo (flotta aziendale) ed i contratti di locazione immobiliare tra i quali quello della sede di Roma Viale di Villa Grazioli e degli uffici territoriali di Padova, Torino e Napoli.

In sede di prima adozione la Società ha scelto di applicare il nuovo principio nella prima variante dell'approccio retrospettivo modificato, nel quale l'attività consistente nel diritto d'uso è riconosciuto alla data dell'applicazione iniziale (1° gennaio 2019) ad un importo pari alla passività di leasing, utilizzando il tasso di finanziamento marginale corrente. Le cifre comparative non vengono rideterminate e non vi è alcun impatto sul patrimonio netto alla data dell'applicazione iniziale.

L'applicazione di tale principio alla data di prima adozione (1° gennaio 2019) comporterà i seguenti impatti suddivisi per tipologia di leasing:

- Noleggio flotta aziendale (al netto della componente di servizio): Euro 78 mila
- Contratti di locazione immobiliare: Euro 2.268 mila

I suddetti importi, attualizzati ad un tasso pari rispettivamente all'IRS 4 anni+4% di spread (per la flotta aziendale) e all'IRS 6 anni+4% di spread (per i contratti di locazione immobiliari), saranno rilevati tra le attività materiali consistenti nel diritto d'uso con contropartita tra i debiti finanziari.

- IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito, recepito dalla UE il 23 ottobre 2018. L'interpretazione fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. IFRIC 23 entrerà in vigore il 1° gennaio 2019.
- Modifiche all'IFRS 9 – Strumenti finanziari e allo IAS 28 - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture, recepite dalla UE rispettivamente il 22 marzo 2018 e l'8 febbraio 2019 e finalizzate a favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al *fair value through other comprehensive income* (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "*negative compensation*". Le modifiche allo IAS 28 sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni di IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a

lungo termine in una società collegata o joint venture. Entrambe le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2019.

Alla data del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi ed emendamenti:

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017.	Include modifiche allo IAS 12 – Imposte sul reddito, allo IAS 23 – Oneri finanziari, all'IFRS 3 - Business Combination e all' IFRS 11 - Accordi a controllo congiunto.
Modifiche allo IAS 19: modifica, riduzione o estinzione di un Piano.	Lo IASB ha pubblicato <i>Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)</i> con cui chiarisce come si determinano le spese pensionistiche quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti.
Modifiche ai riferimenti al “ <i>Conceptual Framework</i> ” negli IFRS.	Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente <i>Conceptual Framework</i> .
Modifiche all'IFRS 3 - Aggregazioni aziendali.	Le modifiche hanno l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un <i>business</i> o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di <i>business</i> dell'IFRS 3.
Modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8: definizione di materialità.	Le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire la definizione di “materiale” al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione sia da includere in bilancio.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio dall'adozione di queste modifiche, ad eccezione degli impatti derivanti dal nuovo standard IFRS 16, per il quale si rimanda all'informativa riportata al primo punto del presente paragrafo.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte della BDO Italia S.p.A. (già BDO S.p.A.), alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2012 – 2020.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad Euro 72 mila.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato e ha ricevuto sgravi relativi a contributi INPS pari ad Euro 27.654.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
STATO PATRIMONIALE
ATTIVITA' NON CORRENTI
Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Migliorie beni di terzi	310	19
- Macchine elettroniche d'ufficio	35	32
- Mobili e dotazioni d'ufficio	161	39
Totale immobilizzazioni materiali	506	90

Nell'esercizio la voce si incrementa di Euro 485 mila principalmente a seguito dell'apertura della nuova sede di Roma in Viale di Villa Grazioli nr. 21-23 e si decrementa per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad Euro 70 mila.

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Software ed opere dell'ingegno	27	36
- Marchi e licenze	30	31
- Acconti	32	24
- Avviamento	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	89	91

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un decremento netto pari ad Euro 9 mila dovuto alla quota di ammortamento del periodo pari ad Euro 22 mila, compensato dall'implementazione di software esistenti pari ad Euro 13 mila.

La voce "Marchi" rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell'esercizio tale voce si è decrementata della quota di ammortamento del periodo pari ad Euro 5 mila e si è incrementata di Euro 4 mila a seguito del rinnovo di marchi.



La voce “Acconti” pari ad Euro 32 mila si riferisce principalmente all’implementazione di alcune funzioni del sistema “JD Edwards” non ancora in produzione.

Nota n. 3: Partecipazioni

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	4.284	4.650
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	3.717	4.037
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	81	64
Npls Re_Solutions S.r.l.	125	88
Gabetti Lab S.r.l.	10	0
Totale partecipazioni	11.889	12.511

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2018 si rimanda all’Allegato 3.

Gabetti Agency S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad Euro 4.284 mila, è stato svalutato di Euro 366 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

Gabetti Mutuicasa S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad Euro 3.717 mila, è stata svalutata di Euro 320 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

Patrigest S.p.A.

Il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad Euro 1.535 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell’esercizio.



Abaco Team S.p.A.

Al 31 dicembre 2018 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A., pari ad Euro 2.137 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)

In data 15 ottobre 2018, con iscrizione al Registro Imprese in data 19 novembre 2018, l'assemblea dei soci ha deliberato lo scioglimento anticipato della società. Successivamente in data 18 dicembre 2018, con iscrizione al Registro Imprese in data 17 gennaio 2019, l'assemblea dei soci ha deliberato la revoca della liquidazione ed ha variato la denominazione sociale della società in Abaco Team Engineering S.r.l. Nel corso dell'esercizio si è proceduto alla copertura delle perdite registrate dalla controllata per l'importo di Euro 36 mila. In seguito il valore della partecipazione in Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione), pari ad Euro 81 mila, è stato svalutato di Euro 19 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

Npls Re_Solutions S.r.l.

In data 27 dicembre 2018, con iscrizione al Registro Imprese in data 22 gennaio 2019, il socio Astasy S.r.l., titolare di una quota di nominali Euro 16.500,00 del capitale della società NPLS RE_Solutions S.r.l., ha ceduto una quota di partecipazione nel capitale della predetta società di nominali Euro 14.000,00 a Gabetti Property Solutions S.p.A., che acquista la quota al prezzo di Euro 37.000,00, da corrispondere entro il 31 marzo 2020, portando in aumento il valore della partecipazione. La quota di partecipazione detenuta dalla società è pari al 95% del capitale.

Gabetti Lab S.r.l.

In data 20 dicembre 2018 è stata costituita la società G-Lab S.r.l., società partecipata al 31 dicembre 2018 al 100% da Gabetti Property Solutions S.p.A., con oggetto l'attività di costituzione di reti nazionali e lo sviluppo e gestione di servizi in franchising, da offrire a soggetti che operano nei settori immobiliare, amministrazione condominiale, sostenibilità, servizi e tecnologie per l'abitare, riqualificazione energetica, nonché nel settore dei servizi dell'immobile, attraverso l'affiliazione; fornitura di servizi per ideazione, progettazione e realizzazione di prodotti e progetti innovativi, nell'ambito dell'ICT, del terziario, marchi e brevetti, piani e campagne pubblicitarie, promozionali, di marketing, di comunicazione e di esposizione; editoria in ogni sua forma esercitata attraverso qualunque mezzo e con qualunque supporto. Il primo esercizio sociale si chiuderà al 31 dicembre 2019.

Ai fini del consolidamento è stata utilizzata una situazione puntuale al 31 dicembre 2018.

IMPAIRMENT TEST

Con riferimento alle controllate Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A., si evidenzia che le partecipazioni detenute rispettivamente in Tree Real Estate S.r.l. ed in Wikire S.r.l. sono state sottoposte a test di impairment per verificarne la tenuta del valore di iscrizione.

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

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore delle partecipazioni Tree Real Estate e Wikire S.r.l. alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

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

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi*) e, a partire dalla fine del 2016, nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*), che si rivolge alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti, con l'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento nel mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Tree Real Estate nel corso del 2017 ha inoltre costituito le società "*Professionecasa Milano, Professionecasa Torino e Professionecasa Roma*" mantenendo la quota di maggioranza delle stesse e con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi) con l'obiettivo di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati *Professionecasa*, in grado di identificare al meglio la nuova offerta commerciale del *brand*; nel corso del 2018 lo sviluppo è proseguito con la costituzione il 15 novembre 2018 di "*Professionecasa Verona*".

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2017/2020 per le società Tree Real Estate S.r.l., Gabetti Franchising Agency S.r.l., Professionecasa S.p.A., Grimaldi Franchising S.p.A.; considerando che i dati a consuntivo per l'esercizio 2018 hanno avuto uno scostamento rispetto alle previsioni del piano per l'anno 2018, è stata effettuata prudenzialmente una sensitivity sui flussi di cassa futuri previsti a piano negli anni 2019-2020 rettificando in modo analogo i flussi di piano originari.

Per le società Professionecasa Milano S.r.l., Professionecasa Torino S.r.l. e Professionecasa Roma S.r.l. gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2018/2020, considerando che i dati a consuntivo per l'anno 2018 seppur inferiori rispetto a quanto previsto a Piano per l'anno 2018 (soprattutto su Torino) non si ritiene abbiano variazioni tali da non poter essere recuperate negli anni successivi, mentre per la società Professionecasa Verona Srl costituita a fine 2018 è stato utilizzato il piano 2019-2022.

Per la società Monety sono stati utilizzati i flussi di cassa previsti nel nuovo piano 2019-2023 approvato nel corso del 2018; il nuovo piano è stato reso necessario dalle difficoltà incontrate nella messa a regime del progetto ed ha revisionato il precedente piano 2018-2022 allungandolo di un anno, con la previsione di una crescita maggiore dei ricavi seppur più graduale e una marginalità nell'ultimo anno di piano sostanzialmente invariata al precedente.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società per gli esercizi 2019/2020; per le società Tree Real Estate Srl, Gabetti Franchising Agency Srl, Professionecasa Spa, Grimaldi Franchising Spa come precedentemente esposto tale flusso è stato rettificato prudenzialmente; per la società Professionecasa Verona e per la società Monety S.r.l. è stato utilizzato l'ultimo anno di piano (rispettivamente il 2022 e il 2023). Per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita. La motivazione di tale impostazione va essenzialmente ricondotta alle crescite previste nei suddetti piani che risulta significativa rispetto alla situazione di partenza.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di "costo del capitale proprio" (*Ke*) è stato rettificato di un "*additional premium risk*" considerato pari al 4,0%.

Per la CGU Tree Real Estate tale componente, inclusa nella formula di determinazione del WACC, è prevalentemente connessa alla dimensione più ridotta rispetto alle aziende rientranti nel campione *comparable* ed alla maggiore rischiosità delle Professionecasa Dirette essendo di fatto delle start-up ed alla maggiore incertezza legata alla revisione/allungamento dell'orizzonte temporale al 2023 del nuovo piano industriale di Monety S.r.l.. Tale impostazione prudenziale potrà essere rimossa o rimodulata nei futuri *test di impairment* in base agli scostamenti registrati nei relativi piani.

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta "*le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto*".

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari al 10,93% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 4,0%). La componente di costo del capitale proprio (*Ke*), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,45%). Il costo medio ponderato

del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 8,06%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa. Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (in particolare del rapporto *Enterprise Value/Ebitda* – *Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

Wikire S.r.l.

Wikire rappresenta per il Gruppo un importante progetto di sviluppo di una innovativa piattaforma informatica MLS e portale di annunci immobiliari degli agenti e per gli agenti immobiliari, con la mission di rendere equilibrato il mondo dei portali immobiliari oggi controllato da pochi soggetti.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base del piano 2017/2023, considerando che le previsioni per l'esercizio 2018 sono state sostanzialmente rispettate; nell'esercizio 2018 si evidenziano ricavi leggermente inferiori compensati però da minori costi pubblicitari e un EBITDA e un EBIT sostanzialmente allineato alle previsioni di piano.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nel piano delle Società per gli esercizi 2017/2023. Per prudenza non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

Relativamente ai flussi di cassa connessi alle immobilizzazioni (Capex), il management ritiene che la grossa parte degli investimenti oggetto di capitalizzazione sono stati sostenuti negli esercizi passati (2016). I flussi di cassa operativi previsti da piano non derivano perciò da sviluppi connessi a futuri investimenti capitalizzabili non già inclusi nell'attuale «carring amount» della partecipazione (gli incrementi di immobilizzazioni previsti a piano per il periodo 2019-2023 sono da considerarsi «capex di mantenimento»).

WikiRe è una start up che si trova ancora nelle fasi iniziali del proprio ciclo di vita, seppur già al terzo anno, senza un track record di performance storiche consolidate, e per tale motivo l'esercizio di valutazione del valore recuperabile è caratterizzato da significativi elementi di incertezza. Di tali profili di incertezza e rischio, peraltro tipici delle imprese startup, si è tenuto conto nella stima del tasso di attualizzazione (WACC), che è stato determinato nella misura pari al 19,52%.

La determinazione del tasso è avvenuta, così come per l'esercizio precedente, secondo una metodologia basata su dati di mercato disponibili (alcuni dei quali rinvenuti sulla base di un campione di società quotate *comparable* che operano nel settore “servizi Real Estate”), con

opportuni aggiustamenti (parametro beta) ed integrazioni (additional premium risk considerato pari al 4,00%) per tener conto di:

- tipologie di investitori che tipicamente investono nelle fasi iniziali delle imprese in start up (founders e venture capitalist), caratterizzate da assenza o parziale grado di diversificazione e che per tale motivo tipicamente richiedono più elevati rendimenti a fronte di taluni rischi specifici (non diversificati) che non caratterizzano invece gli investitori che si rivolgono ai mercati azionari quotati (le aziende utilizzate come peer group, seppur appartenenti al medesimo settore e con modelli di business simili a WikiRe, hanno già ampiamente superato la fase di startup);
- elementi di rischio connessi alla small size (anche considerando la dimensione raggiungibile a fine piano), alla illiquidità dell'investimento, e alla prevista esigenza di futuri ulteriori aumenti di capitale

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (K_e) è stata stimata pari al 20,25% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 4,00%). La componente di costo del capitale proprio (K_e), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (K_d) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 7,49%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 19,52%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate; dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità del valore di iscrizione della partecipazione WikiRe nel bilancio consolidato 2018, seppur tenuto conto del fatto che la determinazione del value in use deriva principalmente dalla valorizzazione del *terminal value* determinato come valore attuale dei flussi di cassa operativi per il periodo successivo all'orizzonte temporale esplicito di proiezione del piano.

Tale aspetto costituisce un profilo di rischio che comporterà per gli amministratori un costante monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi di piano, in quanto un andamento differente potrebbe comportare effetti sulla valutazione della partecipazione.

Nota n. 4: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Credito per imposte anticipate - IRES	1.368	1.368
Totale imposte anticipate	1.368	1.368

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Ires per complessivi Euro 21.103 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale dell'anno in corso per Euro 209 mila;
- perdita fiscale del 2017 per Euro 181 mila;
- perdita fiscale del 2016 per Euro 195 mila;
- perdita fiscale del 2015 per Euro 704 mila;
- perdita fiscale del 2014 per Euro 529 mila;
- perdita fiscale del 2013 per Euro 1.884 mila;
- perdita fiscale del 2012 per Euro 1.442 mila;
- perdita fiscale del 2011 per Euro 1.720 mila;
- perdita fiscale del 2010 per Euro 2.019 mila;
- perdita fiscale del 2009 per Euro 2.191 mila;
- perdita fiscale del 2008 per Euro 1.686 mila;
- perdita fiscale del 2007 per Euro 3.437 mila;
- perdita fiscale del 2006 per Euro 712 mila;
- maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso Ires a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'Irap versata per Euro 69 mila;
- maggior perdita 2008/2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso Ires a seguito della deducibilità dell'Irap versata sul costo dei dipendenti per Euro 249 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per Euro 261 mila;
- interessi passivi indeducibili per complessivi Euro 2.197 mila;
- quota oneri aumento di capitale per Euro 3 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per Euro 107 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per Euro 529 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per Euro 32 mila;
- ammortamento marchi per Euro 14 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per Euro 50 mila;
- Aiuto alla Crescita Economica (ACE) per Euro 669 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per Euro 14 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Irap sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per Euro 29 mila e sui marchi per Euro 3 mila, per complessivi Euro 32 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Nota n. 5: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Depositi cauzionali vari	30	29
Crediti per IRAP	0	89
Fondo svalutazione su crediti tributari	0	-89
Totale altre attività MLT	30	29

Tale voce si è incrementata di Euro mille per il deposito cauzionale per l'allacciamento dell'energia elettrica per la nuova sede a Roma in Viale di Villa Grazioli nr. 21-23. Nell'esercizio 2014 sono stati iscritti crediti d'imposta utilizzabili ai fini IRAP in cinque quote annuali di pari importo derivanti dalla trasformazione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Leggo n. 116 del 11/8/14) per Euro 89 mila, utilizzabili nel medio lungo termine.

Si precisa che, essendo scadute le cinque rate costanti, la quota di credito residuo (pari ad Euro 89 mila) è stata riclassificata nei crediti tributari a breve in quanto interamente utilizzabile dal 2019.

Dal momento che tale credito era stato interamente svalutato, si è proceduto con la riclassifica anche del fondo svalutazione crediti.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 6: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per Euro 10.218 mila, dai crediti tributari per Euro 445 mila e dagli altri crediti a breve termine per Euro 336 mila così come qui di seguito dettagliato:



	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	2.384	1.146
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	1.009	680
Patrigest S.p.A.	1.519	746
Npls Re_Solutions S.r.l.	58	59
Abaco Team S.p.A.	1.041	1.225
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	0	5
Monety S.r.l.	62	0
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	2.295	3.100
Patrigest S.p.A.	111	350
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	2
Npls Re_Solutions S.r.l.	7	3
Abaco Team S.p.A.	205	155
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	119	109
Tree Real Estate S.r.l.	524	1.078
Grimaldi Franchising S.p.A.	147	52
Professionecasa S.p.A.	271	143
Professionecasa Roma S.r.l.	9	0
Professionecasa Torino S.r.l.	9	0
Professionecasa Milano S.r.l.	9	0
NPLs_RE Solutions S.r.l.	0	6
Altri crediti :		
Professionecasa Milano S.r.l.	7	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	131	125
Tree Real Estate S.r.l.	301	280
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	5
Totale crediti verso imprese controllate	10.218	9.269

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Crediti tributari

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	98
- Crediti IRES	409	304
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	124	36
- Altri crediti	45	46
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-135	-43
Totale crediti tributari	445	443

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

I crediti IRAP si riferiscono a crediti chiesti a rimborso per Euro 6 mila ed al credito d'imposta utilizzabile ai fini IRAP derivante dalla trasformazione dell'ACE per complessivi Euro 118 mila. Trattandosi di un credito derivante dalla trasformazione dell'ACE del 2014, essendo scadute le cinque rate costanti, le quote non utilizzate diventano interamente utilizzabile dal 2019.

Di conseguenza al 31/12/18 è stato riclassificato dalle attività a medio lungo termine nei crediti a breve.

Si precisa che tale credito è stato completamente svalutato, con l'iscrizione di un fondo di pari importo, in quanto è incerta la sua recuperabilità.

Ai fini di una migliore esposizione di bilancio sono stati riclassificati i crediti riferiti alle ritenute d'acconto calcolate ma non ancora maturate ed esigibili sugli interessi maturati sulla polizza sottoscritta con il Crédit Agricole Vita S.p.A. pari ad Euro 52 mila, ricompresi nella voce "Altri crediti" e riclassificati nella voce "Altri crediti finanziari a breve termine – verso banche", riclassificando anche l'importo dell'anno precedente.

Si precisa, inoltre, che tale voce comprende i crediti verso l'erario per il rimborso IVA sulle auto per Euro 16 mila, parzialmente svalutata per Euro 14 mila, ed i crediti per interessi per Euro 2 mila, totalmente svalutati, in quanto è incerta la recuperabilità degli stessi.

Tali svalutazioni sono ricomprese nel fondo svalutazione dei crediti tributari.

Si precisa che la società al 31 dicembre 2018 ha un debito verso l'Erario per IVA di Gruppo.



Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Risconti attivi	131	274
Crediti vari	12	10
Acconti a fornitori	3	7
Crediti verso dipendenti	16	2
Altri crediti verso clienti	174	212
Totale altri crediti BT	336	505

Nella voce “Risconti attivi” sono compresi Euro 27 mila per consulenze varie, Euro 5 mila per informazioni commerciali, Euro 24 mila per assicurazioni, Euro 32 mila per canoni di manutenzione, Euro 2 mila per canoni di noleggio autovetture, Euro 6 mila per abbonamenti a libri, giornali e riviste, Euro 9 mila per canoni di affitto, Euro 23 mila per utenze telefoniche ed Euro 3 mila per prestazioni varie.

La voce “Crediti vari” è aumentata di Euro 2 mila principalmente a seguito di maggiori crediti diversi nei confronti della società Wikire S.r.l. ora consolidata con il metodo del patrimonio netto.

Si precisa che tale voce comprende l'importo residuo di Euro 4 mila che si riferisce al piano di riparto per la chiusura della liquidazione della società Royal Building S.r.l. del 5 dicembre 2013.

Il decremento della voce “Altri crediti verso clienti” è riferito soprattutto all'incasso di crediti per fatture emesse.

Nota n. 7: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
NPLs RE_Solutions S.r.l.	70	0
Gabetti Agency S.p.A.	14.051	13.474
Abaco Team S.p.A.	4.144	4.448
Tree Real Estate S.r.l.	1.309	1.038
Verso banche	1.740	4.201
Totale altri crediti finanziari BT	21.314	23.161

I crediti finanziari verso NPLs RE_Solutions S.r.l., Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team S.p.A., e Tree Real Estate S.r.l. sono regolati a tassi di mercato.



I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread per Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A.. Lo spread è invece pari al 2% sul finanziamento verso Tree Real Estate S.r.l. e verso NPLs RE_Solutions S.r.l..

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 4 milioni (parzialmente riscattata nell'esercizio per 2,5 milioni) sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad Euro 240 mila (al lordo delle ritenute fiscali).

Sulla base dello IAS 39 la polizza è stata iscritta tra le attività finanziarie *“available for sale”* e valutata al *“fair value”* con variazioni rilevate a conto economico.

Ai fini di una migliore esposizione di bilancio sono stati riclassificati i crediti riferiti alle ritenute d'acconto calcolate ma non ancora maturate ed esigibili sugli interessi maturati sulla polizza sottoscritta con il Crédit Agricole Vita S.p.A. pari ad Euro 52 mila, ricompresi nella voce *“altri crediti”* e riclassificati nella voce *“altri crediti finanziari a breve termine – verso banche”*, riclassificando anche l'importo dell'anno precedente.

Nota n. 8: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2018 sono pari ad euro 1.139 mila, in aumento rispetto ad euro 1.116 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

Posizione finanziaria netta

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2018	31.12.2017
Cassa	3	3
Depositi bancari e postali	1.136	1.113
Crediti finanziari correnti	1.740	4.201
Liquidità	2.879	5.317
Debiti verso banche	-1.057	-492
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.400	-4.285
Indebitamento finanziario corrente	-5.457	-4.777
Posizione finanziaria netta corrente	-2.578	540
Debiti verso banche	-13.587	-13.311
Indebitamento finanziario non corrente	-13.587	-13.311
Posizione finanziaria netta	-16.165	-12.771

Note : - la voce "Debiti e passività finanziarie correnti" è riferita a parti correlate (società controllate)

- è stato incrementato il valore del 2017 della voce "Crediti finanziari correnti" per euro 52 mila a seguito di diversa riclassifica

Al 31 dicembre 2018 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 16.165 mila (euro 12.771 mila al 31 dicembre 2017), composto per euro 13.587 mila da debiti a medio/lungo termine e per euro 5.457 mila da debiti a breve termine, al netto di euro 2.879 mila di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3.229 mila 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, salvo proroga.

Nel corso del 2018 l'indebitamento finanziario netto della Società si è incrementato di euro 3.394 mila rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente per euro 2.301 mila (di cui euro 575 mila a breve termine ed 1.726 mila a medio lungo termine) a seguito della riclassifica parziale dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del suddetto

accordo di ristrutturazione. Tale importo, verrà riconosciuto alle banche in quattro rate annuali a partire da maggio 2019. In crescita l'indebitamento finanziario netto anche a seguito delle maggiori necessità derivanti dalle uscite operative della società e delle società controllate, assistite finanziariamente dalla controllata oltre ad oneri finanziari di competenza dell'esercizio per euro 107 mila; tale incremento è stato attenuato parzialmente dall'esecuzione mediante compensazione crediti dell'aumento di capitale sociale di euro 1.097 mila relativo ai crediti NPL riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Nell'esercizio sono stati inoltre liquidati (senza impatti sulla posizione finanziaria netta, in quanto a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità) oneri finanziari di competenza 2017 per euro 117 mila, ed è stata rimborsata la rata minima garantita di euro 375 mila sui debiti chirografari di categoria B prevista nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 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 12.529 mila, oltre ad euro 947 mila 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 500 mila.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

Nota n. 9: Capitale sociale

In data 14 dicembre 2018 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 428.510 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di Euro 1.096.985,60. Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 48.000,00 a capitale sociale e quanto ad Euro 1.048.985,60 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 28 febbraio 2019 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale NPL.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.733.000,00, suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 22.528 mila (euro 22.646 mila del 31 dicembre 2017).

Nota n. 10: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

Nel corso dell'esercizio la riserva sovrapprezzo azioni si è incrementata complessivamente di Euro 496 mila. In dettaglio, si è incrementata per Euro 1.048 mila, a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto dagli istituti di credito, in base all'accordo di ristrutturazione del debito del 20.06.2013 e si è decrementata di Euro 552 mila a fronte della copertura della perdita al 31 dicembre 2017, come da delibera assembleare del 30 aprile 2018.

La voce "Altre riserve", pari ad Euro 213 mila (Euro 148 mila del 31 dicembre 2017), si è incrementata di Euro 65 mila a seguito di Euro 48 mila che rappresenta la quota di aumento di Capitale Sociale, derivante dall'accordo NPL del 20.06.2013, per la quale, al 31 dicembre 2018, non è ancora avvenuta l'esecuzione dell'aumento con l'iscrizione al Registro Imprese. La stessa si è decrementata di Euro 35 mila che rappresenta la quota di aumento di Capitale Sociale, derivante dall'accordo NPL del 20.06.2013, deliberata nell'esercizio precedente per la quale è avvenuta l'esecuzione con l'iscrizione al Registro Imprese in data 23 gennaio 2018.

In sede di prima applicazione del principio IFRS 9 la polizza sottoscritta con Crédit Agricole Viat S.p.A. permarrà valutata al "fair value" ma con variazione a conto economico (categoria residuale delle attività finanziarie "FVFPL"). Ciò determina, sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8, un beneficio nel Conto Economico dell'anno precedente pari ad Euro 52 mila.

SITUAZIONE AL 31/12/2018

Riepilogo delle utilizzazioni
effettuate negli ultimi 3
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.685	B	14.685		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	8.857	A-B-C	8.857	7.992	
- Riserve di utili	200	B	200		
Riserva legale	-				
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve	212		212		
Perdite a nuovo	- 12		- 12		
Perdita d'esercizio al 31.12.18	- 1.214		- 1.214		
Situazione al 31/12/2018					
Totale	22.528		22.528	7.992	-
Quota non distribuibile			17.622		
Residuo quota distribuibile			4.906		

Legenda

- A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci

*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

** : l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 11: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad Euro 13.587 mila (Euro 13.311 mila al 31 dicembre 2017) interamente rappresentata da debiti chirografari riscadenziati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 2018, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 0,75%.

Nel mese di dicembre 2018 è anche avvenuta la conversione di parte del debito chirografario di categoria A – NPL per Euro 1.096 mila. Sempre nel mese di dicembre 2018, si è provveduto alla liquidazione della rata minima sul debito chirografario di categoria B per Euro 375 mila, in linea con quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013. Sono aumentati di Euro 1.726 mila (quota a M/L termine) a seguito della riclassifica parziale dal fondo rischi ed oneri per la garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli istituti di credito finanziatori della BU Investment. Tale importo verrà riconosciuto alle banche in quattro rate annuali a partire da maggio 2019.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e non vi sono elementi relativi all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 non rispettati.

Nota n. 12: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite calcolate sulla rettifica IAS rilevata sul TFR al 31 dicembre 2018.

Nota n. 13: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2017	637
- Quota maturata nell'esercizio	199
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-72
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-107
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-59
- Fondo trasferito da/ad altre società del Gruppo	-2
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-2
Saldo al 31.12.2018	594

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2018 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2018

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

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

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,13%
Tasso annuo di inflazione	1,50%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporate AA con duration 7-10 anni rilevato alla data della valutazione.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2018

DBO al 31.12.2018

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	598.813,01	588.083,91	584.926,90	602.137,19	591.445,22	595.577,11

Società	Service Cost 2019	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	0,00	6,4

Anni	Erogazioni previste
1	83.445,53
2	72.714,48
3	63.352,63
4	55.191,64
5	48.078,23

Nota n. 14: Fondi a lungo termine

La voce ammonta ad Euro 2.199 mila e si riferisce all'accantonamento relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili o comunque non prima del 31/12/2018 (Euro 4.500 mila al 31 dicembre 2017). Nell'esercizio tale voce è diminuita di Euro 2.301 mila a seguito di quanto specificato alla nota n. 11.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 15: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di Euro 865 mila (Euro 944 mila al 31.12.2017) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team S.p.A.	22	8
Altri debiti :		
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	2	0
Gabetti Agency S.p.A.	382	382
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Tree Real Estate S.r.l.	164	154
Altri debiti :		
Grimaldi Franchising S.p.A.	12	0
Professionecasa S.p.A.	90	77
Professionecasa Roma S.r.l.	6	0
Professionecasa Torino S.r.l.	23	0
Monety S.r.l.	138	10
Totale debiti verso controllate	839	631

Il debito verso le società controllate è comprensivo per Euro 816 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (Euro 623 mila al 31.12.2017).



Debiti tributari

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	288	0
Ritenute fiscali per IRPEF	133	138
Altri debiti verso l'Erario	0	1
Totale debiti tributari	421	139

Si precisa che nell'esercizio precedente la società aveva un credito verso l'Erario per IVA di Gruppo, mentre quest'anno la posizione risulta a debito ed è riferita alla liquidazione IVA del mese di dicembre 2018.

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	20	26
Debiti verso INPS	267	254
Debiti verso Enti Dirigenti	19	29
Debiti verso INAIL	1	1
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	307	310

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2018.

Altri debiti

	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017
Debiti verso dipendenti	448	470
Debiti diversi	78	57
Totale altri debiti	526	527

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie e r.o.l. da liquidare.

Nota n. 16: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2018 ammonta ad Euro 5.458 mila (Euro 4.777 mila al 31 dicembre 2017) e si riferisce ai debiti verso gli istituti di credito per Euro 1.057 mila, al finanziamento ricevuto dalla Gabetti Mutuicasa S.p.A. per Euro 4.321 mila, dalla Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione) per Euro 75 mila e per Euro 4 mila dalla Patrigest S.p.A..

Si precisa che al 31/12/2018 i debiti verso gli istituti di credito si sono incrementati per Euro 575 mila a seguito della riclassifica della voce “fondi per rischi ed oneri” così come descritto alla nota n. 11.

Nota n. 17: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2017 la voce “Fondi per rischi ed oneri” a breve termine ammonta ad Euro 6 mila (Euro 161 mila al 31 dicembre 2017) e rappresenta l'accantonamento per un avviso bonario da parte dell'INPS per il ritardato versamento del contributo di licenziamento riferito alle ultime procedure, collettive ed individuali, oltre a sanzioni ed interessi. Nel corso dell'esercizio tale voce è diminuita di Euro 155 mila a seguito della definizione di un rapporto di lavoro.

ALTRE INFORMAZIONI

Fidejussioni

Al 31 dicembre 2018 risultano in essere le seguenti fidejussioni :

- fidejussione rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. - BU Investment, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni, utilizzato in linea capitale ed interessi per euro 659 mila alla data di riferimento.

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2018 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

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

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2018, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

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

Passività potenziali

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

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre sanzioni e interessi;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

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

CONTO ECONOMICO

Nota n. 18: Ricavi

La voce ricavi pari ad Euro 7.026 mila (Euro 5.710 mila al 31 dicembre 2017) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella relazione sulla gestione.

Nota n. 19: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad Euro 31 mila (Euro 60 mila al 31 dicembre 2017) è composta principalmente da sopravvenienze attive.

Nota n. 20: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2018, il costo del personale ammonta ad Euro 3.913 mila. L'incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad Euro 504 mila. La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :

	31.12.2017	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2018	Media giornaliera 2018	Media giornaliera 2017
Dirigenti	5	0	-1	0	4	4	5
Quadri	4	3	0	0	7	8	4
Impiegati	45	6	-1	-7	43	44	35
Totale	54	0	-2	-7	54	56	44

Si precisa che la media giornaliera non tiene conto del personale distaccato.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2018	Anno 2017
Salari e stipendi	2.838	2.492
Oneri sociali	876	731
Accantonamento TFR	199	186
Totale costi per il personale	3.913	3.409

Nota n. 21: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2018	Anno 2017
Mobili e arredi	12	2
Attrezzature d'ufficio	5	3
Macchine contabili ed elettroniche	12	10
Migliorie beni di terzi	41	2
Ammortamento immobilizz. materiali	70	17
Software	22	36
Marchi e licenze	5	7
Ammortamento immobilizz. immateriali	27	43
Totale ammortamenti	97	60

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

L'ammortamento delle migliorie beni di terzi si riferiscono alla sede di Roma, Viale di Villa Grazioli ed agli uffici territoriali di Napoli e Padova.

Nota n. 22: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2018	Anno 2017
Canoni di manutenzione	297	252
Spese per energia, telefoniche, pulizia	105	36
Pubblicità e promozione	284	58
Consulenze diverse	851	627
Servizi società di revisione	72	84
Servizi per il personale	188	141
Costi di formazione e ricerca personale	4	12
Emolumenti amministratori	206	197
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	492	566
Servizi finanziari	15	18
Assicurazioni	45	49
Libri e giornali	29	24
Altri costi	72	75
Totale costi per servizi	2.710	2.189

L'incremento netto della voce pari ad Euro 521 mila è prevalentemente imputabile a maggiori costi per consulenza per Euro 224 mila specialmente riferiti ai compensi verso i "relationship manager" presenti sul territorio che hanno generato maggiori ricavi *intercompany*, maggiori costi per pubblicità e promozione per Euro 226 mila principalmente relativi alla convention aziendale svoltasi nel mese di gennaio, maggiori costi per utenze e pulizia per Euro 69 mila riferiti soprattutto alla nuova sede di Roma in Viale di Villa Grazioli, maggiori costi per manutenzione per Euro 45 mila prevalentemente riferiti ai servizi IT, a maggiori costi per servizi al personale per Euro 47 mila e a minori costi per servizi da imprese controllate per Euro 74 mila e per servizi società di revisione per Euro 11 mila.

Nota n. 23: Altri costi operativi

	Anno 2018	Anno 2017
Godimento beni di terzi	527	265
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1	0
Accantonamenti per rischi	0	197
Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante	3	3
Altri costi:		
Spese societarie	24	18
Imposte e tasse	41	51
Quote associative	32	25
Perdite su crediti	0	1
Spese di rappresentanza	20	14
Altri oneri di gestione	252	205
Totale altri costi	369	314
Totale altri costi operativi	900	779

Gli altri costi operativi sono aumentati complessivamente di Euro 121 mila principalmente a seguito di maggiori costi per godimento beni di terzi per Euro 262 mila, relativi soprattutto alla sottoscrizione del nuovo contratto d'affitto, con decorrenza maggio 2018, per i nuovi uffici a Roma, in Viale di Villa Grazioli nr 21-23, a maggiori oneri diversi di gestione per Euro 47 mila ed a minori accantonamenti per rischi diversi per Euro 197 mila.

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per Euro 29 mila. Gli altri oneri di gestione comprendono sopravvenienze passive per Euro 63 mila.

Nota n. 24: Proventi finanziari

	Anno 2018	Anno 2017
<i>Dividendi:</i>		
Patrigest S.p.A.	0	418
Abaco Team S.p.A.	0	180
Dividendi	0	598
Altri proventi finanziari	229	240
Totale proventi finanziari	229	838

Gli altri proventi finanziari includono principalmente per Euro 188 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l., Gabetti Agency S.p.A. e NPLs RE_Solutions S.r.l., per Euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per Euro 39 mila gli interessi attivi maturati sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A., che sulla base del nuovo principio IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie “available for sale” e valutata al “fair value” ma con variazioni rilevate a conto economico e non più nelle riserve di patrimonio netto.

A tal proposito, ai fini della comparabilità di bilancio, si è proceduto a riclassificare gli interessi maturati nell’esercizio precedente, pari ad Euro 52 mila.

Nota n. 25: Oneri finanziari

La voce pari ad Euro 171 mila (Euro 163 mila al 31 dicembre 2017) è composta prevalentemente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per Euro 107 mila, da interessi passivi sul finanziamento verso la società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A per Euro 40 mila e dall’effetto dell’esercizio degli *amortised cost* sulle consulenze relative all’accordo di ristrutturazione dei debiti per Euro 22 mila.

Nota n. 26: Valutazione di attività finanziarie

E’ composta dalle svalutazioni sulle seguenti partecipazioni:

- Gabetti Mutuicasa S.p.A. per Euro 320 mila (Euro 407 mila al 31.12.2017);
- Gabetti Agency S.p.A. per Euro 366 mila non oggetto di svalutazione al 31.12.2017 ;
- Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione) per Euro 19 mila (Euro 36 mila al 31.12.2017).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.



Nota n. 27: Imposte sul reddito

La voce negativa per Euro 3 mila (negativa per Euro 7 al 31 dicembre 2017) accoglie le imposte anticipate passive rilevate al 31 dicembre 2018.

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



Nota n. 28 : Informativa sui rischi

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

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

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

2017

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso società controllate	0	0	9.269	0	0	9.269	6
Acconti a fornitori	0	0	7	0	0	7	6
Attività finanziarie correnti							
Verso società controllate	0	0	18.960	0	0	18.960	7
Verso banche *revised	0	0	0	0	4.201	4.201	7
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	113	0	0	113	8
Denaro e valori in cassa	0	0	3	0	0	3	8
Totale attività	0	0	29.352	0	4.201	33.553	

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche		0	0	13.311	11
Altre passività finanziarie		0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Debiti verso banche		0	0	492	16
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori		0	0	944	15
Verso società controllate		0	0	631	15
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti		0	0	4.285	16
Totale passività		0	0	19.663	

2018

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso società controllate	0	0	10.218	0	0	10.218	6
Acconti a fornitori	0	0	3	0	0	3	6
Attività finanziarie correnti							
Verso società controllate	0	0	19.573	0	0	19.573	7
Verso banche	0	0	1.740	0	4.149	5.889	7
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	1.136	0	0	1.136	8
Denaro e valori in cassa	0	0	3	0	0	3	8
Totale attività	0	0	32.673	0	4.149	36.822	

Categorie IAS 39

Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche		0	13.587	13.587	11
Altre passività finanziarie		0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Debiti verso banche		0	1.057	1.057	16
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori		0	865	865	15
Verso società controllate		0	839	839	15
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti		0	4.400	4.400	16
Totale passività		0	20.748	20.748	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

Al 31 dicembre 2018 non si è proceduto ad alcun accantonamento.

Fair value di attività e passività finanziarie

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

(valori in migliaia di euro)

2017	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Attività finanziarie società controllate	8.960					8.960	7
Attività finanziarie verso banche *revised	4.201					4.201	7
Crediti commerciali	9.276					9.276	6
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	116					116	8
Debiti verso banche	(13.803)					(13.803)	11-16
Debiti verso fornitori e società controllate	(1.575)					(1.575)	15
Altre passività finanziarie	(4.285)				(4.285)	(4.285)	15
	13.890				(4.285)	13.890	

(valori in migliaia di euro)

2018	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Attività finanziarie società controllate	9.573					9.573	7
Attività finanziarie verso banche	1.740					1.740	7
Crediti commerciali	10.221					10.221	6
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	1.139					1.139	8
Debiti verso banche	(13.644)					(13.644)	11-16
Debiti verso fornitori e società controllate	(1.704)					(1.704)	15
Altre passività finanziarie	(4.400)				(4.400)	(4.400)	15
	12.925				(4.400)	12.925	

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il *credit spread*.

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio:

2017 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Passività al costo ammortizzato	-	-	-	-	-
Effetto attualizzazione TFR	13	-	-	-	13
Totale					13

2018 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Passività al costo ammortizzato	-	-	-	-	-
Effetto attualizzazione TFR	6	-	-	-	6
Totale					6

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di prezzo

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta a tale rischio in ragione della propria posizione debitoria nei confronti degli Istituti di credito, come più specificatamente illustrato nell'ambito dell'analisi del rischio di liquidità.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2017	37	(37)	0	0	37	(37)
2018	44	(44)	0	0	44	(44)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario, eccetto il debito chirografario di Cat. A - NPL non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (pari ad Euro 3.186 mila in linea capitale al 31 dicembre 2018).

Rischio di liquidità

Al 31 dicembre 2018, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e delle Raccomandazioni ESMA/2013/319, il capitale circolante netto del Gruppo Gabetti, inteso come differenza tra attività correnti e passività correnti, al netto della parte di “altri crediti finanziari a breve termine” composta da crediti *non performing loans*, destinati al rimborso del debito chirografario di categoria A, così come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta positivo per euro 16,0 milioni, inclusivo di euro 6,8 milioni di cassa e di euro 2,5 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita.

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2018 e tenuto conto del capitale circolante netto di partenza (ad eccezione della componente cassa e degli altri crediti finanziari disponibili per la vendita), il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto leggermente negativo per euro 0,3 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 2,1 milioni, al netto di euro 0,7 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,2 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 1° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato che il capitale circolante netto di partenza è comprensivo di euro 9,3 milioni tra cassa ed altri crediti finanziari disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2018 e pertanto dispone della capacità di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi.

Le disponibilità finanziarie verranno impiegate a copertura del fabbisogno della Società (come sopra indicato) e per la restante parte a supporto dell'attività ordinaria anche per gli esercizi successivi.

Nonostante ad oggi il Gruppo abbia la capacità finanziaria di continuare la propria attività in continuità per i prossimi 12 mesi, si segnala che lo stesso non dispone di affidamenti bancari chirografari disponibili, in quanto gli stessi sono stati nel tempo interamente utilizzati e consolidati nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013. Pertanto risulterà fondamentale la capacità di generare autonomamente flussi operativi tali da soddisfare gli impegni assunti.

Rischio legato all'indebitamento finanziario

Tutti gli affidamenti ricevuti dalla Società e dal Gruppo Gabetti, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, con scadenze e piano di rimborso del debito in linea con l'evoluzione dei flussi di cassa previsti nel Piano Strategico 2013-2016 e secondo le condizioni previste nell'Accordo stesso.

Alla data di approvazione del bilancio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono

elementi sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili. Si segnala che l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2017

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	13.803	0	492	9.028	4.283	13.803	11-16
Finanziamenti	4.285	0	4.285	0	0	4.285	16
Totale	18.088	0	4.777	9.028	4.283	18.088	

2018

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	14.644	0	1057	10.401	3.186	14.644	11-16
Finanziamenti	4.400	0	4.400	0	0	4.400	16
Totale	19.044	0	5.457	10.401	3.186	19.044	

Milano, 19 marzo 2019

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

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2018 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

ALLEGATO N. 1

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2018	
Marchi e licenze	205		(174)		31	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.720		(2.673)	(11)	36	
Immobilizzazione in corso e acconti	32			(8)	24	
Totale	2.957	0	(2.847)	(19)	91	
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	4				(5)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8	5			(22)	
Immobilizzazione in corso e acconti	13	(5)				
Totale	25	0	0	0	(27)	0
(A) Di cui:						
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2018	
Marchi e licenze	209		(179)		30	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.733		(2.695)	(11)	27	
Immobilizzazione in corso e acconti	40			(8)	32	
Totale	2.982	0	(2.874)	(19)	89	

ALLEGATO N. 2

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
 (importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.18
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	376		(337)		39
Macchine contabili ed elettroniche	626		(594)		32
Altri beni materiali	19		0	0	19
Totale	1.021	0	(931)	0	90

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	139			(17)		
Macchine contabili ed elettroniche	15		(1)	(12)		
Altri beni materiali	332			(41)		
Totale	486	0	(1)	(70)	0	0

(A) Di cui (in unità di Euro):

 Costo originario
 Ammortamenti ordinari

Totale

2

(1)

1

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2018
Mobili e attrezzature d'ufficio	515		(354)		161
Macchine contabili ed elettroniche	641		(606)		35
Altri beni materiali	351		(41)		310
Totale	1.507	0	(1.001)	0	506

ALLEGATO N. 3

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE
(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2018		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore cx art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	4.284	4.284	(404)	(404)	100%	4.284	4.284	0	0
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	10.400	7.229	3.718	(622)	(320)	51,429%	3.718	3.718	(0)	(0)
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.945	1.945	76	76	100%	1.535	1.945	411	411
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	2.267	2.267	225	225	100%	2.136	2.267	130	130
Abaco Team Engineering S.r.l. (già Gabetti Services S.r.l. in liquidazione)	Via Quaranta 40 Milano	100	81	81	(16)	(16)	100%	81	81	(0)	(0)
Npls Re_Solutions S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	50	147	139	15	14	95%	125	139	14	14
Gabetti Lab S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	10	10	10	(0)	(0)	100%	10	10	(0)	(0)
Totali		18.760	15.963	12.444				11.889	12.444	555	555

ALLEGATO N.4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2017			UTILIZZI 2018		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.698.549)	24,00%	(1.367.651)	0	24,00%	0
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(5.698.549)		(1.367.651)	0		0
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	(497)	24,00%	(119)
TOTALE	0		0	(497)		(119)
Imposte differite (anticipate) nette	(5.698.549)		(1.367.651)			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(71.981.770)	24,00%	(17.275.625)			
- per altro	(17.625.411)	24,00% 5,57%	(4.230.099) (32.409)			

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2018			ESERCIZIO 31/12/2018		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	0	24,00%	0	(5.698.549)	24,00%	(1.367.651)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	0		0	(5.698.549)		(1.367.651)
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	10.552	24,00%	2.532	10.055	24,00%	2.413
TOTALE	10.552		2.532	10.055		2.413
Imposte differite (anticipate) nette				(5.688.494)		(1.365.238)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(72.868.175)	24,00%	(17.488.362)
- per altro				(15.063.037)	24,00% 5,57%	(3.615.129) (27.903)

ALLEGATO N. 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE	
Utile prima delle imposte	-	1.211.379,00	-	1.211.379,00		
Aliquota teorica applicabile			0,00%		5,58%	5,58%
Redditi non imponibili	-	4.649,00	0,00%	4.649,00	0,02%	0,02%
Dividendi non imponibili		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Svalutazioni non deducibili		705.000,00	0,00%	705.000,00	-3,25%	-3,25%
Costi indeducibili		254.032,00	0,00%	589.747,00	-2,71%	-2,71%
Accantonamenti non deducibili		4.326,00	0,00%	4.326,00	-0,02%	-0,02%
Altre differenze permanenti		-	0,00%	6.845,00	-0,03%	-0,03%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	-	314.467,00	0,00%	80.491,00	0,37%	0,37%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente			0,00%		-0,04%	-0,04%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita			-0,21%		0,00%	-0,21%
Variaz. da adeguamento aliquota Ires			0,00%		0,00%	0,00%
Imponibile fiscale	-	567.137,00		9.399,00		
Aliquota effettiva			-0,21%		-0,04%	-0,25%



ALLEGATO N. 6

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi percepiti nel 2018 dalla Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2018
Revisione contabile	BDO Italia S.p.A.	Capogruppo	72
Revisione contabile	BDO Italia S.p.A.	Controllate	195
Totale			267

Si precisa che il compenso è così suddiviso:

- Prestazione servizi di revisione Euro 254 mila
- Prestazione servizi di verifica finalizzati all'emissione di un'attestazione Euro 3 mila
- Altri servizi Euro 10 mila

ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione
- delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2018.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 19 marzo 2019

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.
27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del
Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

NOTA 3 "PARTECIPAZIONI" E
NOTA 26 "VALUTAZIONE ATTIVITÀ FINANZIARIE"

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al valore complessivo di Euro 11.889 mila e sono tutte riferite a società controllate.

Abbiamo individuato e compreso i controlli rilevanti implementati dalla Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e le modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse.

Tra le controllate, le società Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A. possiedono a loro volta quote di interessenza in altre entità, che per conseguenza sono controllate e collegate indirette della Società. In particolare la controllata indiretta Tree Real Estate S.r.l. e la collegata Wikire S.r.l. presentano differenziali significativi tra il valore di carico nelle rispettive partecipanti dirette ed il valore pro quota del patrimonio netto contabile.

La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.

Abbiamo analizzato la movimentazione della voce nel periodo, esaminandone le componenti più significative.

Abbiamo verificato la corretta classificazione ed il relativo trattamento contabile sulla base dei principi di riferimento.

Abbiamo ottenuto ed analizzato i progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2018 per tutte le partecipazioni, di cui, per lo più, effettuiamo direttamente procedure di revisione completa, ovvero procedure limitate, in funzione della rispettiva rilevanza.

Abbiamo confrontato il valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta e valutato in merito alla necessità di stanziamento di un fondo per perdite su partecipazioni.

Con riferimento al test di impairment, anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato i test di impairment predisposti dalla Società con riguardo alle CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate S.r.l. e Wikire S.r.l., accertando la conformità degli stessi ai principi contabili di riferimento; esaminato le assunzioni chiave alla base dei modelli di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione ed alla valorizzazione del "terminal value";
- verificato l'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 5 novembre 2012 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2020.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98.

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 2 aprile 2019

BDO Italia S.p.A.

Claudio Tedoldi
Socio

Gabetti Property Solutions S.p.A.
Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
Capitale sociale deliberato Euro 23.129.249,28- sottoscritto e versato Euro 14.733.000,00
C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029
R.E.A. Milano n. 975958
P.Iva. n. 03650800158

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL CODICE
CIVILE – AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2018**

Signori Azionisti,

la presente relazione è stata redatta dallo scrivente collegio sindacale nominato dall'assemblea degli azionisti del 30 aprile 2018, il cui mandato scade con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, il collegio ha svolto i compiti di vigilanza previsti dalla legge, secondo le Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e al collegio sindacale compete il ruolo di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014.

Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob, con comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001, modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e con comunicazione DEM/6031329 del 7 aprile 2006, il Collegio espone quanto segue.

Attività di vigilanza

Nell'ambito delle proprie funzioni il collegio sindacale:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento;
- ha ottenuto dagli amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate. Sulla base delle informazioni rese disponibili, il collegio sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni intraprese siano conformi alla legge ed allo statuto sociale e non siano manifestamente imprudenti o azzardate o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;



- può dare atto che il consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, dal comitato per il controllo interno e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e del sistema amministrativo e contabile della società, nonché sull'idoneità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle funzioni interessate, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il collegio sindacale non ha osservazioni da evidenziare;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi mediante: l'esame della valutazione positiva espressa dal consiglio di amministrazione sull'adeguatezza ed effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, l'esame delle relazioni semestrale ed annuale del chief financial officer/dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari sull'assetto amministrativo e contabile e sul sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria, la partecipazione ai lavori del comitato controllo e rischi, l'esame dei rapporti e della relazione dell'internal audit (la cui funzione è affidata alla Crowe Horwath AS S.p.A dal dicembre 2012), nei quali non risultano rilevate criticità in merito al funzionamento e all'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- ha preso visione e ottenuto informazioni sulle attività di carattere organizzativo e procedurale poste in essere ai sensi dei D.Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche; tali attività sono illustrate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, cui si rinvia;
- ha vigilato, ai sensi dell'Art.149, comma 1 lett. C bis, D.Lgs. 58/1998 sulle modalità di concreta attuazione del codice di autodisciplina approvato nel 2015 dal comitato per la corporate governance delle società quotate a cui la società ha aderito con l'eccezione di alcune raccomandazioni, dandone conto e descrivendone le ragioni sottostanti nella relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, cui si rimanda;
- ha verificato periodicamente la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal consiglio per valutare l'indipendenza dei consiglieri, nonché la permanenza dei requisiti di indipendenza da parte dei singoli membri del collegio, come previsto dal codice;
- ha svolto l'autovalutazione sulla propria composizione e sul proprio funzionamento secondo i noti criteri di valutazione e le risultanze di un questionario di autovalutazione. Le risultanze dell'autovalutazione sono state comunicate dal collegio sindacale al consiglio di amministrazione, che le ha fatte proprie, in modo che le stesse ai sensi di quanto previsto dall'art.123 bis, comma 2 lett. D-bis del T.U.F. possano costituire parte integrante e sostanziale delle politiche della società.

Nel corso dell'esercizio 2018 il collegio sindacale ha tenuto, con la partecipazione di tutti i suoi componenti, n. 4 riunioni collegiali per le periodiche verifiche trimestrali, alle quali sono intervenuti l'amministratore delegato ed il chief financial officer della società e n. 1 riunione per la redazione delle proprie relazioni al bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2018 il collegio sindacale ha partecipato nella sua interezza a tutte le n. 5 riunioni del consiglio di amministrazione ed alla n. 1 assemblea degli azionisti; inoltre, il collegio sindacale, in persona del suo presidente, ha partecipato alle n. 4 riunioni del comitato per il controllo e rischi e alla n. 1 riunione del comitato nomine e politiche retributive ed ha avuto

OC  2



incontri, tramite il suo presidente, con l'organismo di vigilanza senza che siano emersi fatti o situazioni da evidenziare nella presente relazione.

Il collegio sindacale può dare atto che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c., né esposti di alcun genere;
- nel corso dell'attività di vigilanza, ed a seguito delle verifiche effettuate, non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- è stato rilasciato un parere, a termine di legge, in merito alla proposta del comitato nomine e politiche retributive relativa agli "MBO 2018" degli amministratori esecutivi e dei dirigenti delle società facenti parte del "Gruppo Gabetti";
- la società ha in essere quanto previsto dall'art. 115 - bis del D.Lgs 58/1998 modificato dall'art. 9 della L. 62/2005 e dall'art. 1 del D.Lgs 184/2012, in tema di "Registri delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate", in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento Consob n° 11971 (artt. da 152 - bis a 152 - octies);
- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2018, di cui all'art. 154 ter, 2 c. del D.Lgs. 58/1998, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata da Consob, e ha trasmesso, su base volontaria, in continuità di contenuto informativo e di termini di pubblicazione rispetto alla disciplina previgente, i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2018; risultano, altresì, adempiuti gli obblighi di informativa periodica di cui alla richiesta Consob pervenuta ai sensi dell'art. 114, comma 5 del D.Lgs. n. 58/1998.

Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate

Il collegio sindacale non ha rilevato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con società del gruppo, con terzi o con altre parti correlate; le operazioni tra le società del gruppo sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e delle prescrizioni regolamentari CONSOB, contenute nella delibera n. 17221 del 12/03/2010 e successive modificazioni e integrazioni, il collegio sindacale può dare atto che le informazioni relative alle principali operazioni infragruppo e con le altre parti correlate, realizzate nell'esercizio 2018, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico nonché sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, sono contenute nelle note di commento al bilancio consolidato del gruppo e nelle note di commento al bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A. e che – ove previsto – i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico.

Il collegio sindacale rileva che appaiono adeguate le istruzioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998, in tema di adempimenti fiscali, di redazione dei bilanci e delle relazioni periodiche e di altri problemi diversi, con particolare riferimento alle notizie price sensitive.

In conformità con quanto richiesto dall'art. 4, comma 7, del Regolamento sulle operazioni con parti correlate adottato con delibera CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche nonché con l'art. 2391-bis, comma 1, codice civile, la società comunica di aver adottato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" disponibile sul sito internet della società.



3



Attività del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Il collegio sindacale, nello svolgimento delle proprie attività ha tenuto conto delle modifiche apportate al D.Lgs. 39/2010 dal D.Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, con particolare riguardo alla funzione assunta in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19 del D.Lgs. 39/2010 ed in tale ambito:

- ha informato l'organo amministrativo dell'esito della revisione legale;
- ha monitorato il processo di informativa finanziaria e verificato le misure adottate dalla Società per garantirne l'integrità;
- ha monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato;
- ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione.

Il collegio sindacale ha tenuto incontri con i rappresentanti della società di revisione BDO Italia S.p.a. nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi e non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione.

In data 2 aprile 2019 la società di revisione ha trasmesso al comitato per il controllo interno e la revisione contabile la relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014, che rappresenta i risultati della revisione legale dei conti effettuata, senza individuare carenze significative.

Tale documento contiene, in particolare, la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento Europeo 537/2014 e le indicazioni in merito all'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio da parte della Società ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

La Società di Revisione ha rilasciato, in data 2 aprile 2019, la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" dalla quale risulta che <<il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05>> e che contiene il giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e di talune specifiche informazioni contenute nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del Dlgs.58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

In allegato al bilancio di esercizio della Società è riportato il prospetto dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla Società di revisione legale, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, per servizi di revisione, servizi di verifica finalizzati all'emissione di attestazioni delle dichiarazioni fiscali e altri servizi, forniti alla Società e alle società controllate dalla Società di revisione legale "BDO Italia S.p.A."; il Collegio non ha riscontrato criticità in merito alla prestazione di servizi diversi dalla revisione, conformemente all'art. 5 del Regolamento (UE) n. 537/2014.



Tenuto conto della dichiarazione in materia di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale ai sensi dell'art. dell'art. 6 paragrafo 2) del Regolamento Europeo 537/2014 e ai sensi del Principio di revisione internazionale (ISA Italia) 260 e contenuta nella Relazione aggiuntiva e della Relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 39/2010 e pubblicata sul proprio sito internet degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in materia di indipendenza della Società di revisione legale "BDO Italia S.p.A."

Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio

In data 14 dicembre 2018 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea degli azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di ristrutturazione dei debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici, tramite compensazione con crediti chirografari di Categoria A, di pari importo vantati dalle stesse nei confronti della società, numero 428.510 nuove azione ordinarie di Gabetti Property Solutions S.p.A. prive di valore nominale espresso per un controvalore complessivo Euro 1.096.985,60 (di cui Euro 48.000,00 da imputarsi a capitale ed Euro 1.048.985,60 a titolo di sovrapprezzo).

Il nuovo capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. risulta pari ad Euro 14.733.000,00 suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

Azioni proprie

La società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie o quote di società controllanti.

Bilancio d'esercizio

Il consiglio di amministrazione, in data 19 marzo 2019, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, che chiude con una perdita di Euro 1.214.435,00 e la relazione sulla gestione.

Nei limiti della funzione demandata al collegio, è stata eseguita la valutazione di tipo sintetico complessivo di tali atti, ponendo particolare attenzione alla tempestività e alla correttezza della formazione dei documenti che compongono il bilancio, nonché del procedimento con cui sono stati predisposti ed accertandone la conformità alla legge e la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza. Non vi sono osservazioni da riportare.

Il Collegio ha ricevuto analitica informativa in merito all'impairment test eseguito dalla Società a conferma dei valori dell'avviamento e di talune partecipazioni iscritti in bilancio. I relativi dettagli sono forniti dagli amministratori in bilancio coerentemente alle indicazioni dei principi contabili internazionali e della Consob.

La relazione degli amministratori sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate e contiene, in particolare, le indicazioni circa l'appropriatezza dell'utilizzo del



presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, così come valutato dagli amministratori. A questo ultimo riguardo, qualora dovessero manifestarsi eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, sarà cura del collegio darne informazione.

Il Presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, hanno attestato, in data 19 marzo 2019, ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154 bis, 3° e 4° comma del D.Lgs. n. 58/1998, l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili nel corso dell'esercizio 2018 per la formazione del bilancio d'esercizio. Hanno, inoltre, attestato che il bilancio al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili, è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla commissione europea ai sensi del regolamento comunitario n. 1606/2002, ed è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale economica e finanziaria della società e delle società incluse nel consolidamento.

Conclusioni

Sulla base delle attività svolte, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e delle proposte di delibera in merito alla perdita dell'esercizio formulate dal consiglio di amministrazione.

Milano, 2 aprile 2019

IL COLLEGIO SINDACALE

(dott. Salvatore Canonici - Presidente)

(dott.ssa Doriana Pirondini – Sindaco Effettivo)

(dott. Enrico Colantoni – Sindaco Effettivo)

