



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

Sede legale in Milano, Via Bernardo Quaranta 40

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 19.038.301,11

Codice fiscale e Iscr. al Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

REA di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158

*Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi degli artt. 2447 e 2446 del codice civile, nonché in conformità all'art. 74 del Regolamento adottato con delibera Consob del 14 maggio 1999 n. 11971, come successivamente modificato ("Regolamento Emittenti"), secondo i criteri generali indicati nell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti.*

***Provvedimenti ai sensi dell'art. 2447 del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti.***

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data 14 maggio 2013 ha approvato il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2012 dal quale emergono perdite di periodo di Euro 52.581.172,99, che sommate alla perdita di Euro 12.847.531,85 relativa all'esercizio 2011 e alla riserva negativa IAS/IFRS di Euro 39.247,27, danno luogo ad una perdita complessiva di Euro 65.467.952,11, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 19.038.301,11 e di riserve positive (i.e. riserva sovrapprezzo azioni) di Euro 20.287.001,49.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 evidenzia, quindi, un patrimonio netto negativo pari ad Euro 26.142.649,51, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 19.038.301,11.

Al 31 dicembre 2012 risulta, pertanto, che il capitale sociale è diminuito di oltre un terzo in conseguenze di perdite e si è ridotto al di sotto del limite legale, ricorrendo la fattispecie di cui all'art. 2447 del codice civile.

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

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

Lo stipulando Accordo di Ristrutturazione dei Debiti prevede altresì:

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

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

Al riguardo, si segnala che in data 14 maggio 2013 la Società ha ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sulla proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

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

Inoltre, dalla situazione economica e patrimoniale di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 marzo 2013 emergono perdite di periodo di Euro 667.261,96 che, sommate alla perdita di Euro 65.428.704,84 relativa agli esercizi precedenti e alla riserva negativa IAS/IFRS di Euro 39.247,27, danno luogo ad una perdita complessiva di Euro 66.135.214,07, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 19.038.301,11 e di riserve positive (i.e. riserva sovrapprezzo azioni) di Euro 20.287.001,49.

La situazione economica e patrimoniale al 31 marzo 2013 evidenzia, quindi, un patrimonio netto negativo pari ad Euro 26.809.911,47, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 19.038.301,11.

Al 31 marzo 2013 risulta ancora un capitale sociale diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite e al di sotto del limite legale, permanendo la fattispecie di cui all'art. 2447 del codice civile.

In data 27 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il giorno 28 giugno 2013, in prima convocazione, ed occorrendo, per il giorno 26 luglio 2013 in seconda convocazione, con, tra l'altro, il seguente punto all'ordine del giorno: "Provvedimenti ai sensi dell'art. 2447 del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti".

Le determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione in data 27 maggio 2013 assumono la finalizzazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e la sottoscrizione dei relativi articolati contrattuali con gli Istituti di Credito, nonché la presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in tempi brevi e comunque prima dell'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 e ad adottare gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2447 del codice civile.

Alla data dell'Assemblea, pertanto, si ritiene che troverà applicazione la nuova previsione di cui all'art. 182 sexies l.f. che dispone che dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli artt. 2446, commi 2 e 3, e 2447 del codice civile. Per lo stesso periodo non opera la causa di scioglimento della Società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'art. 2484, comma 1, n. 4, del codice civile.

Inoltre, come detto sopra, l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. in via di finalizzazione tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito prevede fin da subito importanti interventi sul capitale sociale quali: i) un aumento di capitale per un ammontare complessivo di Euro 19 milioni da offrire in opzione e che dovrà essere garantito e ii) un aumento di capitale per un ammontare complessivo di Euro 20 milioni da riservare alle banche creditrici che convertiranno parte dei crediti.

A tali aumenti di capitale sociale sarà data tempestiva esecuzione intervenute le necessarie autorizzazioni previste dalla vigente normativa e a seguito del verificarsi delle condizioni sospensive previste nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

\*\*\*

## 1) SITUAZIONE PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

### Al 31 dicembre 2012

Di seguito sono riportati i prospetti relativi alla situazione patrimoniale finanziaria e al conto economico di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2012, confrontati con i dati relativi al 31 dicembre 2011, e le principali note di commento.

Tali dati sono estratti dal bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2013, al quale si rimanda per ulteriori dettagli e informazioni.

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

## STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

Nota	ATTIVITA'	31.12.2012	31.12.2011
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	65.550	79.239
2	Immobilizzazioni immateriali	162.499	570.510
3	Partecipazioni	6.120.627	24.796.491
4	Attività per imposte differite	1.596.758	1.603.715
5	Altre attività a lungo termine	12.688	13.169
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>7.958.122</b>	<b>27.063.124</b>
	<b>Attività correnti</b>		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	19.426.942	8.987.678
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19.700.647	11.236.927
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	5.092.624	230.191
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>44.220.213</b>	<b>20.454.796</b>
	<b>Attività possedute per la vendita</b>		
6	Attività possedute per la vendita	0	66.595.934
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>52.178.335</b>	<b>114.113.854</b>

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

## STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
10	Capitale sociale	19.038.301	13.960.176
11	Sovraprezzo azioni	20.287.001	0
11	Altre riserve	0	15.242.849
11	Utili/perdite a nuovo	-12.886.779	-11.637
	Utili/perdite del periodo	-52.581.173	-28.083.081
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>-26.142.650</b>	<b>1.108.307</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
12	Debiti finanziari a lungo termine	44.564.339	66.306.741
13	Passività per imposte differite	79.203	87.789
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	454.350	393.007
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>45.097.892</b>	<b>66.787.537</b>
	<b>Passività correnti</b>		
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	8.993.877	7.178.661
16	Debiti finanziari a breve termine	5.695.999	14.190.170
17	Fondi rischi ed oneri	18.533.217	562.247
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>33.223.093</b>	<b>21.931.078</b>
	<b>Passività associate alle attività possedute per la vendita</b>		
6	Passività associate alle attività possedute per la vendita	0	24.286.932
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>52.178.335</b>	<b>114.113.854</b>

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

## CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

		Anno 2012	Anno 2011
	<b>Attività continue</b>		
18	Ricavi	2.839.027	2.960.948
19	Altri proventi	180.479	84.466
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.019.506</b>	<b>3.045.414</b>
20	Costo del personale	2.948.785	3.488.395
21	Ammortamenti	384.902	438.165
22	Costi per servizi	4.157.741	4.366.486
23	Altri costi operativi	6.048.070	833.621
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>13.539.498</b>	<b>9.126.667</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-10.519.992</b>	<b>-6.081.253</b>
24	Proventi finanziari	954.482	750.474
25	Oneri finanziari	1.157.991	3.271.267
26	Rettifiche di valore su crediti finanziari	6.011.342	0
27	Valutazione di attività finanziarie	-38.859.236	-19.205.868
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-55.594.079</b>	<b>-27.807.914</b>
28	Imposte sul reddito	-11.613	-16.289
	<b>RISULTATO DA ATTIVITA' CONTINUE</b>	<b>-55.605.692</b>	<b>-27.824.203</b>
	<b>Attività/passività possedute per la vendita</b>		
6	Utili e perdite derivante da attività/passività possedute per la vendita	3.024.519	-258.879
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-52.581.173</b>	<b>-28.083.082</b>

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha evidenziato una perdita complessiva pari ad Euro 52.581.172,99.

Il risultato operativo risulta quindi negativo per Euro 10.520 mila principalmente a seguito di:

- Costi del personale pari ad Euro 2.949 mila a fronte di una forza lavoro di n. 39 risorse (n. 41 al 31 dicembre 2011);
- Ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali per Euro 385 mila, di cui Euro 281 mila relativi alla quota di ammortamento del periodo del software JD Edwards;
- Costi per servizi pari ad Euro 4.158 mila riferiti prevalentemente a consulenze (Euro 2.058 mila), a costi per servizi da imprese controllate (Euro 965 mila) e ad emolumenti amministratori (Euro 539 mila);

- Altri costi operativi per Euro 6.048 mila, riferiti prevalentemente ad accantonamenti per rischi per euro 4.939 (principalmente a seguito della garanzia di euro 4.500 mila che Gabetti Property Solutions presterà 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), godimento beni di terzi per Euro 284 mila, spese societarie per Euro 142 mila e imposte e tasse per Euro 373 mila;

al netto di ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo per Euro 2.839 mila e ad altri proventi per Euro 180 mila.

Il risultato netto risente in modo significativo della valutazione delle attività finanziarie relativa alla svalutazione delle partecipazioni delle società controllate per Euro 38.859 mila oltre che della svalutazione di crediti finanziari nei confronti di Investment Services S.r.l. per Euro 6.011 mila.

L'analisi della struttura patrimoniale finanziaria evidenzia che il patrimonio netto al 31 dicembre 2012, comprensivo della perdita del periodo, risulta negativo per Euro 26.143 mila, così suddiviso:

Capitale Sociale	Euro	19.038 mila
Riserva sovrapprezzo azioni	Euro	20.287 mila
Utili/Perdite a nuovo	Euro	- 12.887 mila
Perdita del periodo	Euro	- 52.581 mila

Al 31 marzo 2013

Di seguito sono riportati i prospetti relativi alla situazione patrimoniale finanziaria e al conto economico di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 marzo 2013, confrontati con i dati relativi al 31 dicembre 2012 per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale, e con i dati relativi al 31 marzo 2012 per quanto riguarda il Conto Economico, e le principali note di commento.

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

## STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

ATTIVITA'	31.03.2013	31.12.2012
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	60.117	65.550
Immobilizzazioni immateriali	143.153	162.499
Partecipazioni	6.120.627	6.120.627
Attività per imposte differite	1.596.758	1.596.758
Altre attività a lungo termine	12.712	12.688
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>7.933.367</b>	<b>7.958.122</b>
<b>Attività correnti</b>		
Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	18.680.589	19.426.942
Altri crediti finanziari a breve termine	20.025.167	19.700.647
Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.837.339	5.092.624
<b>Totale attività correnti</b>	<b>42.543.095</b>	<b>44.220.213</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>50.476.462</b>	<b>52.178.335</b>

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

## STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.03.2013	31.12.2012
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
Capitale sociale		19.038.301	19.038.301
Sovrapprezzo azioni		20.287.001	20.287.001
Utili/perdite a nuovo		-65.467.952	-12.886.779
Utili/perdite del periodo		-667.262	-52.581.173
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>-26.809.912</b>	<b>-26.142.650</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Debiti finanziari a lungo termine		44.564.386	44.564.339
Passività per imposte differite		79.203	79.203
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro		462.565	454.350
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>45.106.154</b>	<b>45.097.892</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti commerciali e altre passività a breve termine		7.989.724	8.993.877
Debiti finanziari a breve termine		5.877.353	5.695.999
Fondi rischi ed oneri		18.313.143	18.533.217
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>32.180.220</b>	<b>33.223.093</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>50.476.462</b>	<b>52.178.335</b>

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

## CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

	01.01.2013 31.03.2013	01.01.2012 31.03.2012
<b>Attività continue</b>		
Ricavi	634.204	709.304
Altri proventi	3.147	5.423
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>637.351</b>	<b>714.727</b>
Costo del personale	650.726	838.542
Ammortamenti	24.779	96.012
Costi per servizi	498.368	598.317
Altri costi operativi	83.762	157.685
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.257.635</b>	<b>1.690.556</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>-620.284</b>	<b>-975.829</b>
Proventi finanziari	107.923	286.094
Oneri finanziari	143.784	414.005
Rettifiche di valore su crediti finanziari	11.117	0
Valutazione di attività finanziarie	0	-3.124.641
<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-667.262</b>	<b>-4.228.381</b>
Imposte sul reddito	0	-5.945
<b>RISULTATO DA ATTIVITA' CONTINUE</b>	<b>-667.262</b>	<b>-4.234.326</b>
<b>Attività/passività possedute per la vendita</b>		
Utili e perdite derivante da attività/passività possedute per la vendita	0	-124.611
<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-667.262</b>	<b>-4.358.937</b>

La situazione trimestrale al 31 marzo 2013 di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha evidenziato una perdita complessiva pari ad Euro 667.261,96.

Il risultato operativo risulta quindi negativo per Euro 620 mila principalmente a seguito di:

- Costi del personale pari ad Euro 651 mila a fronte di una forza lavoro di n. 41 risorse (n. 42 al 31 marzo 2012), di cui n.6 risorse in CIG in deroga a partire dal 28 gennaio 2013;
- Ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali per Euro 25 mila, di cui Euro 14 mila relativi alla quota di ammortamento del periodo del software JD Edwards;
- Costi per servizi pari ad Euro 498 mila riferiti prevalentemente a costi per servizi da imprese controllate

(Euro 239 mila), a consulenze (Euro 56 mila), a costi per manutenzioni (Euro 43 mila) e ad emolumenti amministratori (Euro 77 mila);

- Altri costi operativi per Euro 84 mila, riferiti prevalentemente a costi di godimento beni di terzi per Euro 11 mila, imposte e tasse per Euro 27 mila e altri oneri di gestione per Euro 34 mila

al netto di ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo per Euro 634 mila e ad altri proventi per Euro 3 mila.

Il risultato netto include l'effetto di oneri finanziari netti pari ad Euro 47 mila.

L'analisi della struttura patrimoniale finanziaria evidenzia che il patrimonio netto al 31 marzo 2013, comprensivo della perdita del periodo, risulta negativo per Euro 26.810 mila, così suddiviso:

Capitale Sociale	Euro	19.038 mila
Riserva sovrapprezzo azioni	Euro	20.287 mila
Utili/Perdite a nuovo	Euro	- 65.468 mila
Perdita del periodo	Euro	- 667 mila

## 2) SITUAZIONE FINANZIARIA NETTA DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

### Al 31 dicembre 2012

Di seguito sono riportati i dati relativi alla situazione finanziaria netta di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2012, confrontati con i dati relativi al 31 dicembre 2011, e le principali note di commento.

Nella situazione finanziaria netta sono indicate separatamente le componenti attive e passive che rientrano nella determinazione della stessa, suddivise a seconda che si tratti di poste a breve o a medio-lungo termine.

Tali dati sono estratti dal bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2013, al quale si rimanda per ulteriori dettagli e informazioni.

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Cassa	2	1
Depositi bancari e postali	5.091	229
<b>Liquidità</b>	<b>5.093</b>	<b>230</b>
Debiti verso banche	-1.604	0
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.092	-14.190
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-5.696</b>	<b>-14.190</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-603</b>	<b>-13.960</b>
Debiti verso banche	-44.564	-66.307
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-44.564</b>	<b>-66.307</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-45.167</b>	<b>-80.267</b>
<b>Posizione finanziaria netta discontinued operations</b>	<b>0</b>	<b>-23.587</b>

Al 31 dicembre 2012 la posizione finanziaria netta della società evidenzia un saldo negativo di Euro 45.167 mila (di cui Euro 44.564 mila di debiti a medio/lungo termine), con una sensibile riduzione di Euro 35.100 mila rispetto ad Euro 80.267 mila di fine esercizio precedente, principalmente a seguito dell'accollo di parte del debito chirografario alla BU Investment, quale quota parte del saldo prezzo relativo alla cessione delle partecipazioni alla stessa afferenti, avvenuta in data 1 ottobre 2012 e del maggior valore della cassa e delle disponibilità liquide.

A seguito dell'avvenuta cessione della BU Investment, al 31 dicembre 2012 risulta azzerata la posizione finanziaria netta delle discontinued operations, negativa per Euro 23.587 mila al 31 dicembre 2011.

Al 31 marzo 2013

Di seguito sono riportati i dati relativi alla situazione finanziaria netta di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 marzo 2013, confrontati con i dati relativi al 31 dicembre 2012, e le principali note di commento.

Nella situazione finanziaria netta sono indicate separatamente le componenti attive e passive che rientrano nella determinazione della stessa, suddivise a seconda che si tratti di poste a breve o a medio-lungo termine.

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

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

### 3) PROPOSTE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione invita l'Assemblea a prendere atto che, ai sensi della previsione di cui all'art. 182 sexies l.f., dalla data di deposito della domanda per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. e sino all'omologazione dello stesso non si applicano gli artt. 2446, commi 2 e 3, e 2447 del codice civile e che per lo stesso periodo non opera la causa di scioglimento della Società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'art. 2484, comma 1, n. 4, del codice civile.

Le determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione assumono la finalizzazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e la sottoscrizione dei relativi articolati contrattuali con gli Istituti di Credito (che prevedono importanti interventi sul capitale), nonché la presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in tempi brevi e comunque prima dell'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 e ad adottare gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2447 del codice civile.

Alla data dell'Assemblea, pertanto, troverà applicazione la nuova previsione di cui all'art. 182 sexies l.f..

### 4) INIZIATIVE CHE GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. INTENDE ASSUMERE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DI CONDIZIONI DI CONTINUITA' AZIENDALE

In data 14 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il nuovo Piano Strategico 2013 -2016 del Gruppo Gabetti, predisposto con l'assistenza dell'advisor finanziario EnVent S.p.A..

Il nuovo Piano Strategico 2013 -2016 del Gruppo Gabetti in sintesi prevede una ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di *business*, con un importante abbassamento del livello di *break-even* sul fatturato e quindi una sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo.

In particolare, il nuovo Piano prevede una profonda attività di riorganizzazione delle strutture di *business*, con l'obiettivo di rendere più snella e variabile la struttura dei costi, con il conseguente abbassamento del livello di *break-even*, finalizzato ad un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza perseguendo la ricerca della leadership nel settore di riferimento.

Il Piano Industriale 2013 – 2016 basa i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività core del Gruppo dell'intermediazione immobiliare, comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (Agency) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (Technical Services).

In particolare il piano 2013-2016 prevede per le diverse linee di *business* quanto segue:

#### *Agency*

Nella rete diretta una sensibile riduzione della forza vendita dipendente sostituita da venditori professionisti fortemente motivati e da un maggior utilizzo della rete in *franchising*, un miglioramento della qualità del servizio offerto, integrato con gli altri servizi erogati dal Gruppo ed una forte interazione in generale con la rete in *franchising*.

Nel *franchising* immobiliare una rivisitazione importante della struttura con maggiore integrazione fra le tre reti, che mantengono la propria identità ma con una gestione comune più efficiente e meno onerosa, un potenziamento dei servizi offerti ai *franchisee* ed ai loro clienti finali derivante anche dalla maggiore interazione con le altre società del Gruppo (e con Abaco in particolare) ed una focalizzazione sul miglioramento della qualità della rete e sul recupero dei crediti.

### *Technical Services*

Le importanti modifiche su questa area riguardano Abaco Servizi e le sue controllate per cui è stato designato un nuovo *Management* ed è in corso una completa rivisitazione della struttura organizzativa. E' in corso di implementazione un cambio di modello di *business* con un minor ricorso a personale dipendente e maggior utilizzo di professionisti esterni con conseguente miglior gestione della marginalità, un'implementazione di nuovi servizi sia per il mercato *Corporate* che per quello *Retail* ed infine un incremento delle attività rivolte al sistema bancario ed assicurativo anche attraverso accordi quadro al fine di fornire servizi altamente specializzati e ritagliati ad hoc per le loro esigenze.

Verrà quindi data esecuzione al progetto di fusione già deliberata nell'esercizio 2012 delle società Abaco Team Facility Management S.r.l. ed Abaco Team Sistemi S.r.l. in Abaco Servizi S.r.l.

Lo sviluppo della piattaforma informatica "Treeplat" ed il "Portale dei servizi tecnici" agevoleranno infine le sinergie con le reti in *franchising*.

Anche Patrigest contribuirà alla crescita della linea di *business* Technical Services, consolidando il proprio ruolo di riferimento nell'attività di valutazione ed *advisory* nel più ampio contesto delle attuali richieste di mercato, sempre più interessato ad attività consulenziali o pre-valutative allo scopo di favorire le scelte degli operatori in tema di progettazione e gestione dell'investimento, attività peraltro sinergica con quella svolta dalla linea di *business* Agency nell'ambito della cantieristica.

Sarà inoltre implementato il servizio di consulenza al sistema creditizio per la valorizzazione dei crediti incagliati di media/grande dimensione, puntando anche all'acquisizione di nuovi clienti nel settore assicurativo.

In termini quantitativi, il Piano Strategico 2013 - 2016 prevede il raggiungimento nel 2016 di un EBITDA di Gruppo pari ad Euro 10,9 milioni ed una posizione finanziaria netta negativa target pari ad Euro 18,4 milioni.

I target 2016 relativi alle linee due linee di *business* del Gruppo sono così riassumibili:

#### *Agency*

EBITDA target di Euro 8,1 milioni - Fatturato target di Euro 26,6 milioni.

#### *Technical Services*

EBITDA target di Euro 3,4 milioni - Fatturato target di Euro 27,4 milioni.

Il Piano Strategico 2013 – 2016 del Gruppo Gabetti è stato assoggettato a verifiche da parte di un Esperto indipendente la cui asseverazione verrà a breve finalizzata non appena verranno formalizzati gli Accordi con le

Banche. L'Esperto indipendente non ha mosso alcun rilievo sulla ragionevolezza del Piano stesso e sulla sua idoneità al rimborso dei creditori estranei ed alla ristrutturazione della Società e del Gruppo.

Il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano Strategico 2013-2016 permetterà al Gruppo Gabetti di ritornare a risultati economici positivi, in linea con le proprie potenzialità, conseguendo il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

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

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

Si evidenzia, poi, che il nuovo Piano 2013 – 2016 prevede una nuova manovra finanziaria che confluirà in un Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. in via di finalizzazione con gli Istituti di Credito Finanziatori che prevede tra l'altro, con riferimento, agli interventi sul capitale:

- un aumento di capitale che dovrà essere garantito per un ammontare complessivo di Euro 19 milioni;
- un aumento di capitale che verrà sottoscritto dalle banche creditrici mediante conversione di parte dei loro crediti per un ammontare complessivo di Euro 20 milioni.
- l'emissione di un prestito obbligazionario "convertendo" che verrà sottoscritto dalle banche mediante utilizzo di parte dei loro crediti per un ammontare di Euro 10 milioni che verrà convertito in azioni ordinarie della Società al verificarsi di determinati eventi (trigger event);
- in caso di conversione del prestito obbligazionario di cui sopra dovrà essere garantita la sottoscrizione di un ulteriore aumento di capitale per un ammontare complessivo di Euro 3 milioni.

I principali elementi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. sono descritti nel successivo paragrafo 5) al quale si rinvia.

#### *Continuità aziendale*

Sulla base delle azioni delineate nel nuovo Piano Strategico 2013– 2016 sopra descritte, della misura rilevante degli aumenti di capitale destinati al mercato previsti nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e che si prevede vengano garantiti dal socio di maggioranza una volta formalizzato l'accordo con le banche (a tale riguardo, si segnala che il socio di maggioranza ha già dichiarato la propria disponibilità a garantire la sottoscrizione degli aumenti di capitale da offrire in opzione ai soci), della misura rilevante dell'aumento di capitale riservato alle banche previsto nella proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e che verrà sottoscritto dalle stesse mediante conversione dei crediti una volta formalizzato l'Accordo in via di

finalizzazione, delle altre misure previste in tale Accordo, nonché dell'orientamento positivo da parte degli Istituti di Credito ad aderire alla manovra finanziaria in esso contenuta e dell'orientamento preliminarmente positivo espresso dall'esperto nominato dalla Società in merito alla realizzabilità dell'Accordo con le banche, gli Amministratori ritengono che la Società ed il Gruppo disporranno di mezzi patrimoniali e finanziari tali da continuare la propria operatività in un prevedibile futuro e ritengono quindi sussistere il presupposto della continuità aziendale.

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

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

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

#### 5) INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CONTENUTI DEI PIANI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'INDEBITAMENTO E DEI PREVEDIBILI EFFETTI SULL'ANDAMENTO GESTIONALE DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEI MEDESIMI

##### *Accordo di Ristrutturazione dei Debiti*

Come detto in precedenza, è in via di finalizzazione l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. tra il Gruppo Gabetti e gli Istituti di Credito.

In data 14 maggio 2013 la Società ha, infatti, ricevuto comunicazione che banche finanziatrici che rappresentano il 96,2% dell'esposizione debitoria del Gruppo hanno confermato l'orientamento positivo sulla proposta di Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, rimanendo impregiudicata l'approvazione dei rispettivi competenti organi deliberanti.

Pertanto, gli Amministratori ritengono ragionevole che la finalizzazione dell'Accordo e la sottoscrizione dei relativi articolati contrattuali con gli Istituti di Credito, nonché la presentazione di un ricorso al Tribunale per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti avvenga in tempi brevi e comunque prima dell'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 e ad adottare gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2447 del codice civile.

Lo stipulando Accordo di Ristrutturazione dei Debiti prevede sostanzialmente quanto segue:

- riscadenziamento del debito finanziario chirografario consolidato di categoria B prevedendo un periodo di pre-ammortamento per il rimborso delle quote capitale della durata di 2 anni, sino al 31 dicembre 2014 ed un rimborso del debito residuo con cash-sweep pari al 50% del Free Cash Flow generato a partire dal 2015, con rate annuali minime di Euro 500 mila a partire dal 2015 e rimborso della quota residua bullet al 2020;
- per tutti i debiti chirografari di categoria A (NPL) stessi meccanismi di rimborso previsti nel precedente Accordo, ma traslati sino al 31 dicembre 2020, con un meccanismo di cash-sweep pari al 100% del Free Cash Flow generato dalla sola gestione del portafoglio NPL e conversione in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. delle eventuali perdite subite dal Gruppo Gabetti nella gestione degli stessi;
- mantenimento dei tassi di interesse sull'indebitamento finanziario consolidato in linea con il precedente Accordo, pari all'Euribor 3 mesi + 100 Bps per il debito chirografario di categoria B e 1% fisso per il debito chirografario di categoria A (NPL), con interessi di ciascun anno che saranno corrisposti in via annuale posticipata il 15 gennaio dell'anno successivo, a partire dal 2014, fatto salvo gli interessi maturati al 31 dicembre 2020 che saranno rimborsati a tale data;
- riscadenziamento degli interessi scaduti maturati nel periodo ottobre 2011/dicembre 2012 al 31 dicembre 2013;
- aumento di capitale sociale a pagamento per un importo complessivo di Euro 19 milioni garantito;
- conversione di Euro 20 milioni in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori;
- conversione di Euro 10 milioni di debito chirografario di categoria B da parte degli Istituti di Credito Finanziatori in un Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, con rimborso a scadenza nel 2023 ovvero, tra l'altro, conversione automatica in capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. al verificarsi del "Trigger event" ove al termine di un trimestre a partire dal 1° gennaio 2014 il rapporto Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto consolidato superi 3,0x, ovvero in caso in cui il Patrimonio Netto consolidato risulti inferiore ad Euro 3 milioni;
- nel caso in cui si verificasse il "Trigger event" con successiva conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo fruttifero, di cui al punto precedente, verrà effettuato un ulteriore Aumento di Capitale garantito per 3 milioni di Euro per cassa;
- rinuncia da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A. al finanziamento di Euro 6 milioni e della relativa quota interessi concessi a Investment Services S.p.A. in data 21 settembre 2012;
- riduzione da Euro 8 milioni ad Euro 4,5 milioni della garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. si era impegnata nel luglio 2012 a prestare ai creditori bancari delle società che fanno parte della "BU

Investment”, con eventuale pagamento in 4 rate annuali di pari importo ciascuna negli anni 2019-2022 e rinuncia, a fine liquidazione delle società facenti parte della “BU Investment”, al rimborso del credito di regresso residuo verso Investment Services.

L’Accordo di Ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis l.f. permetterà al Gruppo Gabetti di ottenere il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

\*\*\*

Signori Azionisti,

in merito a quanto esposto nella presente Relazione, Vi invitiamo ad assumere le seguenti deliberazioni:

“L’Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.,

- visto ed approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 di Gabetti Property Solutions S.p.A.;
- vista ed approvata la situazione patrimoniale ed economica al 31 marzo 2013 di Gabetti Property Solutions S.p.A.;
- preso atto della Relazione Illustrativa redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 2447 e 2446 del codice civile, nonché in conformità alle previsioni di cui all’art. 74 del Regolamento adottato con Delibera Consob del 14 maggio 1999 n. 11971, come successivamente modificato ed integrato, secondo i criteri generali indicati nell’Allegato 3A di detto Regolamento, depositata unitamente alle Osservazioni del Collegio Sindacale;
- vista la previsione di cui all’art. 182 sexies l.f.;

prende atto

- che dalla data di deposito della domanda per l’omologazione dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. e sino all’omologazione dello stesso non si applicano gli artt. 2446 commi 2 e 3 e 2447 del codice civile e che per lo stesso periodo non opera la causa di scioglimento della Società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all’art. 2484, comma 1, n. 4, del codice civile”.

Milano, 27 maggio 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete