



RESOCONTO INTERMEDIO
DI GESTIONE AL
30 SETTEMBRE 2017



Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale deliberato Euro 23.129.249,56- sottoscritto e versato Euro 14.650.000,00

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 5
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.10
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.11
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.12
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.18
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.18
Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari	Pagina nr.21
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.21
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.22
Le Persone	Pagina nr.22
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.23
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.24
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.25
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.26

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Fabrizio Prete
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

BDO Italia S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2020*)

Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa
	Antonio Marcegaglia
	Patrizia Longhini

Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Antonio Marcegaglia Franco Carlo Papa
------------	--

Lead Independent Director

	Franco Carlo Papa
--	-------------------

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

	Roberto Busso
--	---------------

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

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.

Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

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

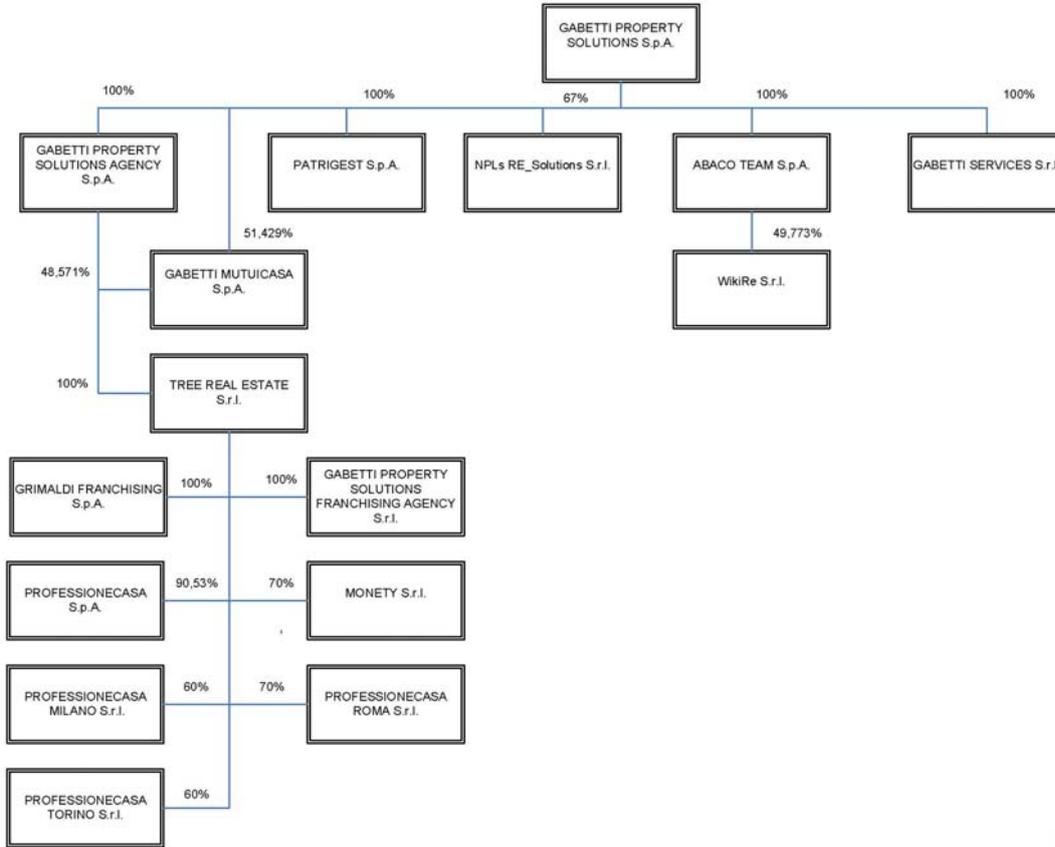
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

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



Struttura del Gruppo al 30 settembre 2017



30 settembre 2017

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 02/11/2017

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
FIN.MAR S.r.l. - indirettamente tramite Marcegaglia Investments S.r.l.	33,565%
UNICREDIT S.p.A. - direttamente	16,255%

Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.650.000,00, suddiviso in numero 58.350.306 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi nove mesi del 2017, risulta pari ad euro 22.264 mila (euro 22.361 mila al 31 dicembre 2016).

Azioni proprie

Al 30 settembre 2017 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2016:

- In data 25 gennaio 2017 sono state costituite le società *Professionecasa Milano S.r.l.*, *Professionecasa Torino S.r.l.* e *Professionecasa Roma S.r.l.* con iscrizione al Registro Imprese in data 27 gennaio 2017;
- L'Assemblea dei soci di *Wikire S.r.l.* in data 24 marzo 2017 ha deliberato e dato esecuzione agli aumenti di capitale sociale a pagamento per euro 76.856,26 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a: (i) *24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A.* per un importo complessivo di euro 57.642,20, di cui euro 2.772,59 a capitale sociale ed euro 54.869,61 a sovrapprezzo; (ii) *Novadomus Re S.r.l.*, per un importo complessivo di euro 15.000, di cui euro 721,50 a capitale sociale ed euro 14.278,50 a sovrapprezzo; (iii) *Proximm S.p.A.*, per un importo complessivo di euro 4.214,06, di cui euro 202,70 a capitale sociale ed euro 4.011,36.
Nella medesima data l'Assemblea dei soci di *Wikire S.r.l.* ha dato esecuzione alla seconda tranche di aumento di capitale a favore di *Pietro Pellizzari*, già deliberato dall'Assemblea del 19 marzo 2015, per nominali euro 2.142,86.
Alla luce dei suddetti aumenti, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 28 marzo 2017, la quota di partecipazione in *Wikire S.r.l.* detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* si è ridotta al 49,773%, configurandosi perciò la perdita di controllo della società da parte del Gruppo. *Wikire S.r.l.* risulta iscritta nella relazione finanziaria semestrale 2017 con il metodo del patrimonio netto, corrispondente ad un consolidamento di tipo sintetico.
- *Finitalica S.r.l.*, in data 30 giugno 2017, ha sottoscritto e liberato l'aumento di capitale in *Monety S.r.l.* dell'importo di euro 120 mila, che è stato versato in data 5 luglio 2017 e recepito dal Registro Imprese in data 7 settembre 2017. *Finitalica S.r.l.* detiene quindi da tale data una quota della società pari al 30% del capitale sociale, con conseguente riduzione della quota di *Tree Real Estate S.r.l.* al 70%;
- In data 5 settembre 2017 *Abaco Team S.p.A.* ha ceduto il 100% delle quote della società *Npls RE-Solutions S.r.l.* alla capogruppo *Gabetti Property Solutions S.p.A.*, la quale, nella medesima data, ha ceduto una quota, pari ad euro 6.600,00 rappresentanti il 33% del capitale sociale della Società, ad *Astasy S.r.l.*

Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2016, al quale si rimanda.

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

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI				
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI				
(Dati in migliaia di Euro)	PRIMI NOVE MESI		III TRIMESTRE	
	01.01.2017 30.09.2017	01.01.2016 30.09.2016	01.07.2017 30.09.2017	01.07.2016 30.09.2016
AGENCY SERVICES				
Ricavi da attività di agency	12.786	11.210	3.940	3.381
Risultato netto delle società valutate ad equity	0	0	0	0
Altri proventi	1.108	876	510	212
Costi e spese operative	-13.100	-11.323	-4.250	-3.467
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	794	763	200	126
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	13.794	13.129	4.162	4.529
Altri proventi	161	155	110	67
Costi e spese operative	-13.476	-12.245	-4.235	-3.908
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	479	1.039	37	688
FINANCIAL SERVICES				
Ricavi per segnalazione finanziaria	284	0	155	0
Altri proventi	0	0	0	0
Costi e spese operative	-514	0	-286	0
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-230	0	-131	-1
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-88	-499	144	-89
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	955	1.303	250	725
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-409	-403	-80	7
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	546	900	170	732
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI				
Ammortamenti	-1.804	-1.933	-625	-606
Accantonamenti	-77	-58	109	-5
Svalutazioni	-1.056	-1.106	-439	-384
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.937	-3.097	-955	-995
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-2.391	-2.197	-785	-263
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi ed oneri da partecipazioni	338	-476	-115	-476
Proventi finanziari	34	6	8	1
Oneri finanziari	-170	-187	-60	-62
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	202	-657	-167	-537
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.189	-2.854	-952	-800
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	211	189	76	83
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-1.978	-2.665	-876	-717

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2017	31.12.2016
Crediti finanziari (quota a breve)	3.320	3.543
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.428	8.462
Capitale netto di funzionamento	11.748	12.005
Imposte anticipate e differite	2.690	2.686
Immobilizzazioni immateriali nette	10.864	13.071
Immobilizzazioni materiali nette	663	575
Partecipazioni	665	0
Altre attività	189	195
Altri titoli	0	97
Attività (passività) fisse nette	15.071	16.624
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.915	-2.029
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	20.404	22.100
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	604	752
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.246	-10.812
Debiti finanziari a medio/lungo termine	17.704	17.670
Indebitamento finanziario netto	8.062	7.610
Capitale e riserve di terzi	147	328
Patrimonio netto del Gruppo	12.195	14.162
Totale	20.404	22.100

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel corso del 2016 una crescita del 18,8% del numero di transazioni rispetto al 2015, con una curva dei prezzi che ha sostanzialmente raggiunto la sua stabilità, anche nel corso del primo semestre 2017 ha proseguito il trend positivo evidenziando una crescita del 6,3% rispetto ai volumi del primo semestre dell'esercizio precedente, seppur in rallentamento rispetto alla crescita rilevata nel primo trimestre del 2017 (+9,0%).

L'analisi dei dati puntuali del primo semestre 2017 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore *Residenziale*, con una crescita su base semestrale del 6,0%, ed anche una fase positiva nel mercato degli *Usi diversi*, con volumi superiori complessivamente dell' 8,3% nei settori produttivo, terziario e commerciale.

In tale contesto, al 30 settembre 2017, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 28,1 milioni nei primi nove mesi del 2017, in crescita dell'11% rispetto ad euro 25,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +15% nell'*Agency*, con particolare riferimento alla parte diretta e +5% nei *Technical Services*, con particolare riferimento ad *Abaco*. E' stata avviata anche l'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, che ha sottoscritto le prime convenzioni con le banche e sta procedendo nell'implementazione della struttura commerciale dei mediatori.

Al 30 settembre 2017 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi di euro 1,0 milioni, in riduzione rispetto a quello di euro 1,3 milioni realizzato al 30 settembre 2016, che beneficiava però di ricavi *una tantum* per euro 0,4 milioni derivanti dalla cessione dell'attività di esperto indipendente di *Patrigest S.p.A.*. Al netto di tale beneficio l'EBITDA dell'attività di servizi, nonostante i costi di avvio (pari ad euro 417 mila) delle nuove iniziative (*Professionecasa dirette e Monety*) non ancora a *break-even*, risulta superiore a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I primi nove mesi dell'esercizio sono risultati positivi anche sotto il profilo finanziario, con incassi superiori alla media degli ultimi anni, con conseguente leggera riduzione della necessità di svalutazione dei crediti.

L' EBIT di Gruppo risulta pertanto pari ad euro -2,4 milioni rispetto ad euro -2,2 milioni del 30 settembre 2016.

I costi operativi sono aumentati del 15% in funzione dell'incremento dei ricavi, tenuto conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 0,3 milioni e considerato un diverso *mix* nel volume dei ricavi, con maggiori costi di prodotto, anche a seguito dall'avvio delle nuove iniziative.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 30 settembre 2017 è pari ad euro 0,8 milioni, in linea con quello del 30 settembre 2016.

Determinante per il risultato è stato l'apporto della rete diretta, con particolare riferimento al settore *Luxury* con il marchio *Santandrea* e *Nuove Costruzioni e Frazionamenti*. Non ancora a pieno regime in termini di fatturato risulta invece il settore *Corporate*.

Alla fine dello scorso giugno sono state inaugurate le nuove agenzie dirette di *Professionecasa* di *Milano*, *Torino* e *Roma*, società controllate da *Tree Real Estate* con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi), nate con l'obiettivo principale di essere un punto di riferimento per gli affiliati della rete *Professionecasa*, in grado di meglio identificare la nuova offerta commerciale del *brand* e di cogliere le opportunità di mercato attese nei prossimi anni.

Prosegue infine lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising*, pari a nr. 965 zone contrattuali al 30 settembre 2017, in crescita di nr. 20 contratti netti rispetto alla fine del 2016, grazie alla sottoscrizione nei primi nove mesi del 2017 di nr. 87 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei nostri *brand* sul mercato di riferimento.

Lo sviluppo dell'ultimo anno non è ancora entrato del tutto a regime e pertanto si registra una lieve riduzione dell'EBITDA nell'attività del *franchising* che trova poi compensazione nelle minori svalutazioni dei crediti, con un EBIT comunque in crescita rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2016.

E' stata avviata nel corso dell'anno l'attività di mediazione creditizia di *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* che si occupa d'intermediazione dei prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase iniziale non è ancora giunta al break even ed al 30 settembre 2017 l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 0,2 milioni.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 0,5 milioni, rispetto ad euro 1,0 milioni del 30 settembre 2016, che includeva però margini *una tantum* di euro 0,4 milioni derivanti dalla cessione del ramo di attività di esperto indipendente di *Patrigest S.p.A.*

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi e delle marginalità di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita dell'8% rispetto al 30 settembre 2016, grazie al consolidando delle proprie linee di business, con particolare riferimento all'attività dei *Loan*, *Audit*, *Property* e *Facility*. Viceversa, per le ragioni precedentemente esposte, si è registrata una riduzione della marginalità in *Patrigest*, che sta rifocalizzando il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare, non potendo più svolgere l'attività di esperto indipendente.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 0,1 milioni, in continua riduzione rispetto ad euro 0,5 milioni del 30 settembre 2016, grazie al maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate*, a fronte di un generale consolidamento dei costi fissi di struttura.

Al 30 settembre 2017 il settore *Altri Business* (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997), ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,4 milioni, in linea rispetto a quello dei primi nove mesi dell'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto positivo per euro 1,0 milioni, rispetto ad euro 1,3 milioni del 30 settembre 2016 (euro 0,9 milioni al netto dei margini *una tantum* di *Patrigest*).

Al 30 settembre 2017 si registra una riduzione del 5% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 2,9 milioni, rispetto ad euro 3,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,8 milioni (comprensivi dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU *Tree Real Estate* per euro 1,3 milioni), in leggera riduzione rispetto

ad euro 1,9 milioni del 30 settembre 2016 e svalutazioni di crediti commerciali per euro 1,1 milioni, in leggera riduzione rispetto all'esercizio precedente con particolare riferimento al settore del *franchising* immobiliare.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,2 milioni, in crescita rispetto al saldo negativo di euro 0,7 milioni del 30 settembre 2016, a seguito della plusvalenza di euro 0,8 milioni derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in *Wikire*, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di *Abaco* al di sotto del 50%, che ne ha determinato la perdita del controllo da parte del Gruppo.

Al 30 settembre 2017 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -2,0 milioni, in miglioramento del 26% rispetto al risultato di euro -2,7 milioni del 30 settembre 2016 (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,2 milioni), a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Nel corso del terzo trimestre 2017 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi di euro 0,3 milioni, rispetto a quello di euro 0,7 milioni realizzato nel terzo trimestre 2016 (che era comprensivo dei margini *una tantum* di euro 0,4 milioni derivanti dalla cessione del ramo di attività di esperto indipendente di *Patrigest S.p.A.*), con un risultato lordo di euro -0,9 milioni, rispetto a quello di euro -0,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre inclusivo della quota di terzi.

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

AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 settembre 2017 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 794 mila, sostanzialmente in linea con il risultato di euro 763 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei servizi *corporate* della capogruppo per oltre euro 224 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 12.786 mila risultano in crescita del 14% rispetto ad euro 11.210 mila del 30 settembre 2016, con un fatturato della rete diretta (euro 7.280 mila al 30 settembre 2017, +22% rispetto ad euro 5.977 mila del 30 settembre 2016) che evidenzia un andamento positivo soprattutto nei settori *Luxury* e *Nuove Costruzioni e Frazionamenti*.

Nel settore del *franchising* immobiliare si evidenziano nr. 965 zone contrattuali, con la sottoscrizione nel corso dei primi nove mesi del 2017, al lordo delle risoluzioni, di nr. 87 nuovi contratti di affiliazione.

Al 30 settembre 2017 i ricavi da *franchising* sono stati pari ad euro 5.506 mila, in crescita del 5% rispetto ad euro 5.233 mila del 30 settembre 2016. La razionalizzazione della rete avvenuta negli esercizi precedenti ha permesso minori accantonamenti per svalutazioni di crediti e l'avvio di una nuova fase di sviluppo delle reti, che con i contratti a regime porterà ad un ulteriore incremento del volume dei ricavi.

Nel terzo trimestre 2017 l'attività di *Agency* ha evidenziato un EBITDA positivo di euro 188 mila, rispetto a quello di euro 126 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 3.928 mila rispetto a quelli di euro 3.381 mila del 30 settembre 2016.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency* dei primi nove mesi del 2017:

Tipologia	09/2017	09/2016	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.980	1.958	1.022	52%
Nuove Costruzioni e Frazionamenti	1.671	1.270	401	32%
Corporate	2.577	2.749	-172	-6%
ProfessioneCasa dirette	52	0	52	
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	7.280	5.977	1.303	22%
RICAVI DA FRANCHISING	5.506	5.233	273	5%
TOTALE	12.786	11.210	1.576	14%

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* e *Corporate*.

Al 30 settembre 2017 i ricavi tipici di questo *business* hanno complessivamente evidenziato un incremento del 22% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, confermando importanti crescite soprattutto nei settori *Luxury* e *Nuovi Cantieri e Frazionamenti*, al di sopra del positivo andamento del mercato di riferimento e con l'aspettativa di un ulteriore sviluppo, tenuto conto dei portafogli incarichi già acquisiti.

Nonostante la leggera contrazione dei ricavi, aumentano in maniera significativa i volumi del portafoglio incarichi acquisiti nel settore "*Corporate*", dal quale si attende il recupero del ritardo registrato nei primi nove mesi, con il ritorno a quote di mercato progressivamente più in linea con il prestigio del nostro Gruppo, in grado di sfruttare sempre di più la propria presenza territoriale, anche in sinergia con le reti in *franchising*.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'*Agency*) stanno iniziando a beneficiare delle sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare degli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 30 settembre 2017 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.

Come precedentemente riportato, sono state avviate lo scorso giugno le attività delle agenzie dirette di *ProfessioneCasa* di Milano, Torino e Roma (con la registrazione dei primi ricavi per euro 52 mila), con l'obiettivo di diventare un punto di riferimento per gli affiliati della rete *ProfessioneCasa*.

Franchising immobiliare

Al 30 settembre 2017 risultano sottoscritti nr. 965 contratti di affiliazione.

Rete	30/09/2017	31/12/2016
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	568	570
Professionecasa	217	211
Grimaldi Franchising Immobiliare	180	164
TOTALE	965	945

Nel corso dei primi nove mesi del 2017 è ulteriormente migliorato 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. Nei primi nove mesi sono stati complessivamente sottoscritti nr. 87 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento.

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

Al 30 settembre 2017 la voce “Altri proventi”, principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall’utilizzo da parte degli affiliati delle reti in franchising della piattaforma informatica gestionale “*Treeplat*”, di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 1.108 mila, in aumento del 26% rispetto ad euro 876 mila dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

Costi e spese operative

L’ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell’attività di *Agency* al 30 settembre 2017 risulta pari ad euro 13.100 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 11.323 mila del 30 settembre 2016, a seguito di maggiori provvigioni retrocesse per segnalazioni passive legate alla crescita dei volumi operativi, dell’incremento degli investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo dei *business* e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 224 mila.

Nel corso del terzo trimestre del 2017 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 4.250 mila, in crescita rispetto ad euro 3.467 mila dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 settembre 2017 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA per euro 479 mila, rispetto a quello di euro 1.039 mila del 30 settembre 2016, che era però comprensivo di margini *una tantum* pari ad euro 374 mila, derivanti dalla cessione del ramo relativo all’attività di esperto indipendente di *Patrigest S.p.A.*

Ulteriore crescita invece per *Abaco*, con un volume di ricavi operativi superiori dell’8% rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente. In particolare, si evidenzia la forte crescita di volumi nel settore del *Facility Management* (+52%) ed un consolidamento del volume dei ricavi nel settore dell’*Audit*

(+10%) e nell'attività dei *Loans* (+2%) che ha portato a regime l'attività di perizie sui mutui *retail*, con importanti contratti sottoscritti con alcune delle principali banche italiane.

Prosegue infine l'attività legata allo sviluppo del progetto *Condominio*, un elemento strategico per il Gruppo, che ha visto a fine esercizio 2016 la rivisitazione del proprio sistema organizzativo, con una nuova struttura commerciale e operativa a supporto del progetto.

Patrigest, il cui volume dei ricavi, al netto della posta *una tantum* già citata, si è incrementato dell'11% rispetto all'esercizio precedente, sta riposizionando la propria attività nelle valutazioni e nell'*advisory*, puntando all'offerta di nuovi servizi rivolti prevalentemente al mondo bancario, finanziario ed assicurativo, mettendo in atto strategie commerciali di *marketing* e *networking* finalizzate a creare opportunità con nuovi clienti, lavorando sul «percepto» del valore aggiunto da parte del cliente finale, che ha da sempre contraddistinto *Patrigest* nel mercato di riferimento, sfruttando al meglio anche tutte le sinergie derivanti dagli altri servizi offerti dalle società del Gruppo.

Nel corso del terzo trimestre 2017 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA di euro 37 mila, in riduzione rispetto a quello di euro 688 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente (comprensivo dei margini *una tantum* di euro 0,4 milioni derivanti dalla cessione del ramo di attività di esperto indipendente di *Patrigest S.p.A.*).

Costi e spese operative

Al 30 settembre 2017 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono complessivamente pari ad euro 13.476 mila, in crescita del 10% rispetto ad euro 12.245 mila del 30 settembre 2016, 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 sono state avviate le attività di *MONETY*, società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso *Tree Real Estate*), che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, prestiti personali e c.q.s.) con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *ProfessioneCasa*, la società potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 30 settembre 2017, essendo ancora nella sua fase di avvio, l'EBITDA derivante da tale attività risulta negativo per euro 230 mila.

La società ha sottoscritto le prime convenzioni con le principali banche come BNL, Che Banca, Credit Agricole, Unicredit e BCC di Roma) e sta proseguendo per completare il portafoglio in vista di una piena operatività nel 2018. Ha inoltre a disposizione i prodotti delle migliori compagnie assicurative operanti nel settore grazie al supporto dei broker di riferimento ed in particolare del partner VAANCE. Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori che arriverà in breve tempo alle prime 100 unità operative, anche grazie al progetto “promotori creditizi” che lavoreranno direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2017 i costi della capogruppo sono pari ad euro 88 mila, in riduzione dell'82% rispetto ad euro 499 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie al maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi *corporate*, nell'ambito di un generale consolidamento dei costi fissi di struttura.

Nel terzo trimestre 2017 il margine operativo della capogruppo risulta pari ad euro 144 mila, in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 89 mila del terzo trimestre del 2016.

ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 2017 il settore *Altri Business*, esclusivamente riferito all'attività residuale di gestione dei mutui *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 409 mila, in linea rispetto a quello negativo di euro 403 mila del medesimo periodo dell'esercizio precedente, grazie ai minori costi per consulenze legali che hanno compensato l'effetto derivante dai minori incassi di crediti.

Si ricorda che, così 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, 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.

Nel corso del terzo trimestre 2017 l'EBITDA del settore *Altri Business* ha evidenziato un risultato negativo di euro 80 mila, rispetto a quello positivo euro 7 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2017 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 12.195 mila (euro 14.162 mila al 31 dicembre 2016), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 147 mila (euro 328 mila al 31 dicembre 2016) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 12.342 mila (euro 14.490 al 31 dicembre 2016).

Posizione Finanziaria Netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo, che risulta sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente a seguito di una buona attività di incasso dei crediti operativi e nonostante l'esborso nel periodo di alcune partite straordinarie.

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2017	31.12.2016
Cassa	38	85
Depositi bancari e postali	5.255	7.173
Titoli e attività finanziarie correnti	160	443
Crediti finanziari correnti	4.793	3.111
Liquidità	10.246	10.812
Debiti verso banche	-604	-752
Indebitamento finanziario corrente	-604	-752
Posizione finanziaria netta corrente	9.642	10.060
Crediti finanziari non correnti	0	55
Debiti verso banche	-17.704	-17.725
Indebitamento finanziario non corrente	-17.704	-17.670
Posizione finanziaria netta	-8.062	-7.610

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2017 ammonta ad euro 8,1 milioni, composto per euro 17,7 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,6 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 10,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 5,1 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.

Al 30 settembre 2017, con riferimento all'attività *core* dei servizi, l'indebitamento netto del Gruppo risulta pertanto pari ad euro 3,0 milioni (non inclusivo del debito chirografario di categoria A, di cui sopra).

Nei primi nove mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto si è incrementato di euro 0,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, con un *cash-flow* operativo in sostanziale pareggio e tenuto conto di uscite straordinarie ed afferenti la gestione finanziaria per aumenti di capitale di società controllate per complessivi euro 0,5 milioni. Senza impatti sulla posizione finanziaria netta, nel periodo sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2016 per euro 0,2 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2017 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 18,4 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2017	31.12.2016
Cassa	2	3
Depositi bancari e postali	1.673	3.403
Crediti finanziari correnti	4.139	3.111
Liquidità	5.814	6.517
Debiti verso banche	-463	-517
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.275	-4.246
Indebitamento finanziario corrente	-4.738	-4.763
Posizione finanziaria netta corrente	1.076	1.754
Crediti finanziari non correnti	0	55
Debiti verso banche	-14.502	-14.479
Indebitamento finanziario non corrente	-14.502	-14.424
Posizione finanziaria netta	-13.426	-12.670

Al 30 settembre 2017 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 13,4 milioni, composto per euro 14,5 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,7 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 5,8 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 5,1 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società.

Nei primi nove mesi del 2017 l'indebitamento finanziario netto della Società si è incrementato di euro 0,7 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito del maggiori necessità derivanti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2016 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2017 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 ammontano in linea capitale ad euro 15,1 milioni, oltre ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, la Società dispone inoltre di una ulteriore linea di credito di firma per euro 0,5 milioni.

Accordo di ristrutturazione dei debiti e covenants economici e finanziari

Nell'ambito degli obblighi previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori, il Gruppo Gabetti si è impegnato al rispetto di alcuni obblighi quali, ad esempio, il rimborso del debito chirografario consolidato sulla base dei flussi di cassa, pur garantendo delle rate minime di rimborso ed il pagamento degli interessi secondo i termini e le modalità previste nell'Accordo stesso.

Alla data di approvazione della Relazione Finanziaria semestrale del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2017, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, non vi sono *covenant*, *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.

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti.

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	654	427	-	8	19	12	4	-
Totale collegate	654	427	-	8	19	12	4	-
Società consociate								
Marfin srl	-	259	-	-	264	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	6	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	31	-	10	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	14	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	145	-	-	138	-	-	-
Albarella srl	-	122	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	139	-	-	173	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	14	-	-	18	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	69	-	-	89	-	-	-
Totale consociate	-	798	-	47	696	16	-	-
TOTALE	654	1.225	-	55	715	28	4	-
Totale Consolidato	8.113	23.503	18.308	14.752	28.079	20.868	866	134
Percentuale su totale Gruppo	8%	5%	0%	0%	3%	0%	0%	0%

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

	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.	4.438	1.224		3	1.032	9	212	
Tree Real Estate S.r.l.	1.034	1.311			349		13	
Gabetti Agency S.p.A.	13.443	4.394		129	1.174	397	95	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		618	4.272		260			29
Patrigest S.p.A.		853	4		346		418	
Gabetti Franchising S.r.l.		469		4	574			
Grimaldi Franchising S.r.l.		77		8	168			
Professionecasa S.r.l.		219		24	232	24		
Professionecasa Torino S.r.l.		2						
Professionecasa Milano S.r.l.		3						
Professionecasa Roma S.r.l.		5						
Npls Re_Solutions S.r.l.		21			21			
Gabetti Services S.r.l.		4		1	7			
Totale controllate	18.915	9.200	4.276	169	4.163	430	738	29
Società collegate								
Wikire S.r.l.		146			19			
Totale collegate	-	146	-	-	19	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				16		6		
Totale consociate	-	-	-	16	-	6	-	-
TOTALE	18.915	9.346	4.276	185	4.182	436	738	29
Totale Gabetti Property Solutions Spa	23.052	9.875	19.240	2.024	4.273	2.068	740	141
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	82%	95%	22%	9%	98%	21%	100%	21%

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.250 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 266 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

Le Persone

Al 30 settembre 2017 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2016
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	52	36	37
GABETTI AGENCY S.p.A.	42	42	41
PATRIGEST S.p.A.	15	15	12
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	66	73	71
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	9	9
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	12	12
PROFESSIONECASA S.p.A.	1	4	4
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	0	1	1
MONETY S.r.l.	4	0	0
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	0	0
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	0	0
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	0	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l.	1	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	199	194	189

	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2016
DIRIGENTI	14	11	11
QUADRI	21	19	19
IMPIEGATI	134	126	121
OPERAI	1	1	1
PORTIERI	29	37	37
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	199	194	189

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

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 55 collaboratori autonomi (n. 50 unità a fine esercizio 2016) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 35 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 22 collaboratori a fine esercizio 2016); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 16 collaboratori autonomi (n. 16 risorse a fine esercizio 2016); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2016), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 5 collaboratori a fine 2016), in *Monety S.r.l.* opera n. 2 collaboratori autonomi.

Avviamenti e impairment test

Al 30 settembre 2017 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8,3 milioni, interamente allocati alla CGU (“cash generating unit”) *Tree Real Estate*, comprensivi di euro 0,7 milioni relativi al valore netto contabile dell’*intangibile* “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell’acquisizione.

Nei primi nove mesi dell'esercizio 2017 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della *CGU Tree Real Estate* previsto nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuato al 31 dicembre 2016, che non aveva evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione *Tree Real Estate* alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio

Approvazione del bilancio d'esercizio

In data 28 aprile 2017 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e la relativa relazione sulla gestione ed inoltre ha confermato l'attuale Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.

Acquisto ramo di azienda Finitalica S.r.l. e aumento capitale sociale di Monety S.r.l.

In data 28 giugno 2017, con efficacia 1 luglio 2017, *MONETY S.r.l.* ha provveduto all'acquisizione del ramo di azienda di *Finitalica S.r.l.*, contenente la struttura organizzativa e la piattaforma informatica dedicata, funzionale allo sviluppo del business nel settore della mediazione del credito del Gruppo Gabetti.

Si segnala inoltre che *Finitalica S.r.l.*, in data 30 giugno 2017, ha sottoscritto e liberato l'aumento di capitale in *Monety S.r.l.* dell'importo di euro 120 mila, che è stato versato in data 5 luglio 2017 e recepito dal Registro Imprese in data 7 settembre 2017. *Finitalica S.r.l.* detiene quindi da tale data una quota della società pari al 30% del capitale sociale, con conseguente riduzione della quota di *Tree Real Estate S.r.l.* al 70%

Cessione 33% Npls RE_Solutions S.r.l. ad Astasy S.r.l.

In data 5 settembre 2017 *Abaco Team S.p.A.* ha ceduto il 100% delle quote della società *Npls RE_Solutions S.r.l.* alla capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., la quale, nella medesima data, ha ceduto una quota rappresentante il 33% del capitale sociale della Società, ad *Astasy S.r.l.*, società specializzata nella consulenza in esecuzioni immobiliari.

E' stato inoltre siglato un accordo con *AxiA RE S.p.A.* per le valutazioni complesse nell'ambito dei crediti *non performing* con sottostante immobiliare che vengono svolte da quest'ultima anche utilizzando in esclusiva il portale specialistico di *Astasy*.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

Partecipazione Wikire S.r.l.

A seguito di quanto deliberato dall'Assemblea di *Wikire S.r.l.* in data 26 luglio 2017, in merito all'aumento di capitale sociale che sarà eseguito attraverso conversione di parte dei crediti vantati del socio *Antlia Software S.r.l.*, Abaco Team S.p.A. vedrà ridurre la propria quota di partecipazione in *Wikire S.r.l.* da 49,773% a 44,004% con decorrenza dalla data dell' 11 ottobre 2017.

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

In data 13 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013 relativo ai 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, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di eseguire parzialmente tale aumento di capitale sociale per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 799.000 (di cui massimi euro 35.000,60 a capitale e massimi euro 763.999,40 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 312.109 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione per azione di euro 2,56.

Per effetto degli impegni assunti in data 20 giugno 2013 dagli Istituti di credito nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, tale *tranche* dell'aumento di capitale verrà interamente sottoscritta dalle Banche mediante utilizzo di parte dei crediti chirografari di categoria A vantati verso la Società.

L'esecuzione di tale *tranche* di aumento di capitale si prevede avverrà entro la fine del corrente esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo Gabetti, raggiunto nei precedenti esercizi il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria, potrà affrontare il mercato (che sembra evidenziare il consolidamento dei segnali di ripresa) avendo come riferimento la crescita dei risultati operativi, puntando a rafforzare ulteriormente i suoi marchi nel mercato.

Il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe pertanto permettere una ulteriore crescita dei risultati operativi, già ritornati positivi a partire dal 2013.

Il risultato netto d'esercizio, sul quale incidono ancora effetti di ammortamenti ed accantonamenti, è invece ancora previsto negativo, anche se in miglioramento.

Milano, 13 novembre 2017

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Fabrizio Prete

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2017 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 13 novembre 2017