



Bozza
Situazione patrimoniale infrannuale
al 28 febbraio 2014



Dati societari

Sede legale in Milano

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755634

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 19.100.389,26

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158



Schemi di bilancio

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.			
STATO PATRIMONIALE			
(valori in Euro)			
	ATTIVITA'	28.02.2014	31.12.2013
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	35.222	37.961
2	Immobilizzazioni immateriali	228.001	213.387
3	Partecipazioni	10.574.345	10.853.345
4	Attività per imposte differite	1.578.630	1.578.630
5	Altre attività a lungo termine	15.129	15.129
	Totale attività non correnti	12.431.327	12.698.452
	Attività correnti		
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	16.015.207	16.319.433
7	Altri crediti finanziari a breve termine	15.682.594	15.148.675
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	11.929.001	968.525
	Totale attività correnti	43.626.802	32.436.633
	TOTALE ATTIVO	56.058.129	45.135.085



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.			
STATO PATRIMONIALE			
(valori in Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	28.02.2014	31.12.2013
	Capitale sociale e riserve		
9	Capitale sociale	19.100.389	19.072.249
10	Sovraprezzo azioni	61.454.514	22.586.549
10	Altre riserve	0	6.000.486
10	Utili/perdite a nuovo	-67.238.160	-65.457.422
	Utili/perdite del periodo	1.126.297	-1.780.738
	Totale patrimonio netto	14.443.040	-19.578.876
	Passività non correnti		
11	Debiti finanziari a lungo termine	27.812.914	49.708.359
12	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	429.768	427.824
13	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	Totale passività non correnti	32.742.682	54.636.183
	Passività correnti		
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	4.382.781	5.138.393
15	Debiti finanziari a breve termine	4.357.344	4.771.073
16	Fondi rischi ed oneri	132.282	168.312
	Totale passività correnti	8.872.407	10.077.778
	TOTALE PASSIVITA'	56.058.129	45.135.085



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		01.01.2014 28.02.2014	Anno 2013
	Attività continue		
17	Ricavi	455.283	2.409.778
18	Altri proventi	507	1.772.260
	Totale valore della produzione	455.790	4.182.038
19	Costo del personale	417.616	2.459.581
20	Ammortamenti	18.624	120.022
21	Costi per servizi	285.907	2.227.283
22	Altri costi operativi	62.821	349.768
	Totale costi della produzione	784.968	5.156.654
	Risultato operativo	-329.178	-974.616
23	Proventi finanziari	2.016.897	1.049.806
24	Oneri finanziari	184.140	605.080
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0	40.740
25	Valutazione di attività finanziarie	-279.000	-1.403.250
	Risultato di società valutate ad equity	0	236
	Risultato prima delle Imposte	1.224.579	-1.973.644
26	Imposte sul reddito	-98.282	192.906
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	1.126.297	-1.780.738



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

28.02.2014 31.12.2013

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	1.126	-1.781
- Ammortamenti	19	120
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	279	1.403
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	2	-27
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-36	-13.865
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	305	3.124
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-756	-3.935
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	939	-14.961
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-31	-148
- materiali	0	5
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	0	106
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-534	-1.690
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-565	-1.727
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-22.309	4.219
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	32.684	8.334
Iscrizione ed esercizio warrant	0	1
Vendita diritti inoptati	212	0
Rettifiche IAS	0	10
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	10.587	12.564
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	10.960	-4.124
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	969	5.093
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	11.929	969



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO
(importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Altre riserve	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
Saldi al 31.12.2010	24.793	0	2.912	0	(22.782)	4.924
Aumento capitale sociale	4.999	20.003				25.002
Allocazione fees per aumento CS		(722)				(722)
Copertura perdita esercizio 2010 e riporto a nuovo			(2.912)	(19.870)	22.782	0
Rettifiche IAS/IFRS sul TFR				(12)		(12)
Delibera assemblea straordinaria del 27.10.2011 copertura integrale delle perdite cumulate al 30.06.2011	(15.832)	(19.281)	15.243	19.870		0
Risultato netto al 31.12.2011					(28.083)	(28.083)
Saldi al 31.12.2011	13.960	0	15.243	(12)	(28.083)	1.108
Copertura perdita esercizio 2011 e riporto a nuovo			(15.243)	(12.840)	28.083	0
Aumento capitale sociale	5.078	20.922				26.000
Costi legati all'aumento del CS		(635)				(635)
Rettifiche IAS/IFRS sul TFR				(35)		(35)
Risultato netto al 31.12.2012					(52.581)	(52.581)
Saldi al 31.12.2012	19.038	20.287	0	(12.887)	(52.581)	(26.143)
Riporto a nuovo perdita esercizio precedente				(52.581)	52.581	0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06	34	2.069				2.103
Storno costi legati all'aumento del CS a seguito di transazioni		231				231
Versamenti in c/futuro aumento di CS			6.000			6.000
Esercizio n. 798 warrant (dicembre)			1			1
Rettifiche IAS/IFRS sul TFR				10		10
Risultato netto al 31.12.2013					(1.781)	(1.781)
Saldi al 31.12.2013	19.072	22.587	6.001	(65.458)	(1.781)	(19.579)
Riporto a nuovo perdita esercizio precedente				(1.781)	1.781	0
Vendita diritti inoplati		212				212
Aumento CS soci del 19.02.2014	14	18.984	(6.001)			12.997
Aumento CS banche del 26.02.2014	14	19.986				20.000
Allocazione fees per aumento CS		(314)				(314)
Risultato netto al 28.02.2014					1.126	1.126
Saldi al 28.02.2014	19.100	61.455	0	(67.238)	1.126	14.443

Note esplicative

Nelle note esplicative seguenti i valori sono esposti in migliaia di euro, salvo ove diversamente specificato.

Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La situazione patrimoniale infrannuale è stata redatta 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 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.

Continuità aziendale

La presente situazione patrimoniale è stata predisposta sulla base del presupposto della continuità aziendale che sottende il realizzo delle attività e la liquidazione delle passività che si originano dall'ordinaria operatività della Società.

Per gli elementi di criticità utilizzati dagli amministratori per la redazione del presente documento nel presupposto della continuità aziendale si rimanda a quanto esposto nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013.

Criteri di valutazione adottati

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione della situazione patrimoniale infrannuale al 28 febbraio 2014 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.

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.

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 la percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività nette

acquisite 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, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa.

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 (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 della situazione patrimoniale, 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 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 della relazione infrannuale. 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 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.

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 della situazione patrimoniale. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

Altre informazioni

Operazioni infragruppo e parti correlate

Nel corso del periodo chiuso al 28 febbraio 2014 la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo e le parti correlate regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Di seguito si espone una tabella con il riepilogo delle operazioni con parti correlate:

(valori in migliaia di Euro) Situazione al 28.2.2014

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Npls Re_Solutions S.r.l.		1			1			
Totale Joint venture	-	1	-	-	1	-	-	-
Società controllate								
Abaco Servizi S.r.l.	3.252	2.780		1.276	107	4	7	
Tree Real Estate S.r.l.	4.999	897			26		18	
Gabetti Agency S.p.A.	7.432	6.052		873	95	91	19	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		482	4.302	117	43			10
Patrigest S.p.A.		748	3		49			
Gabetti Franchising S.r.l.		2.685			78			
Grimaldi Franchising S.r.l.		556			21			
Professionecasa S.r.l.		879			35			
Totale controllate	15.683	15.079	4.305	2.266	454	95	44	10
Società consociate								
Investment & Development spa	-	104	-	10	-	-	-	-
Cifin Spa	-	10	-	26	-	5	-	-
Totale consociate	-	114	-	36	-	5	-	-
TOTALE	15.683	15.194	4.305	2.302	455	100	44	10
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	15.683	16.015	32.170	4.383	456	349	2.017	184
Percentuale su totale Bilancio	100%	95%	13%	53%	100%	29%	2%	5%



ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso del periodo 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 periodo non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Si precisa che la situazione infrannuale è stata redatta secondo i principi contabili internazionali.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
- Macchine elettroniche d'ufficio	26	28
- Mobili e dotazioni d'ufficio	9	10
Totale immobilizzazioni materiali	35	38

Nel periodo in corso la voce diminuisce di Euro 3 mila, a seguito delle quote di ammortamento ordinario.

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
- Software ed opere dell'ingegno	150	162
- Marchi e licenze	48	51
- Acconti	30	0
Totale immobilizzazioni immateriali	228	213

Nel periodo in corso la voce diminuisce di Euro 15 mila, a seguito delle quote di ammortamento ordinario.

La voce marchi rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla brand identity del Gruppo Gabetti.

Gli acconti si riferiscono per Euro 30 mila al costo sostenuto per l'implementazione e l'aggiornamento del sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".



Nota n. 3: Partecipazioni

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.598	3.764
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	4.479	4.479
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Abaco Servizi S.r.l.	962	1.075
Totale partecipazioni	10.574	10.853

Si riducono complessivamente per Euro 279 mila per le svalutazioni del periodo.

Nota n. 4: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Credito per imposte anticipate - IRES	1.579	1.579
Totale imposte anticipate	1.579	1.579

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 22.264 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel piano industriale.

Tale potenziale credito per imposte anticipate risulta composto dalle seguenti voci:

- crediti sulla perdita fiscale del periodo in corso per Euro 102 mila;
- crediti sulla perdita fiscale del 2013 per Euro 2.164 mila
- crediti sulla perdita fiscale del 2012 per Euro 1.652 mila;
- crediti sulla perdita fiscale del 2011 per Euro 1.971 mila;
- crediti sulla perdita fiscale del 2010 per Euro 2.324 mila;
- crediti sulla perdita fiscale del 2009 per Euro 2.510 mila;
- crediti sulla perdita fiscale del 2008 per Euro 1.932 mila;
- crediti sulla perdita fiscale del 2007 per Euro 3.938 mila;



- crediti sulla perdita fiscale del 2006 per Euro 816 mila;
- crediti sulla maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso Ires a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'Irap versata per Euro 79 mila;
- crediti sulla 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 284 mila;
- crediti su interessi passivi indeducibili per complessivi Euro 2.816 mila;
- crediti per quota oneri aumento di capitale per Euro 131 mila;
- crediti per quota spese fusione La Gaiana Spa per Euro 221 mila;
- crediti per accantonamenti a rischi e oneri futuri per Euro 1.268 mila;
- crediti derivanti da ammortamento marchi per Euro 15 mila;
- crediti derivanti da compensi ad amministratori non pagati per Euro 26 mila;
- crediti derivanti da compensi alla società di revisione per Euro 15 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Irap sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per Euro 45 mila e sui marchi per Euro 3 mila, per complessivi Euro 48 mila.

Nota n. 5: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Depositi cauzionali vari	15	15
Totale altre attività MLT	15	15

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 6: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per Euro 15.079 mila, dai crediti tributari per Euro 625 mila e dagli altri crediti a breve termine per Euro 311 mila così come qui di seguito dettagliato:

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	726	630
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	482	509
Patrigest S.p.A.	273	289
Abaco Servizi S.r.l.	2.182	2.045
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	5.328	5.454
Patrigest S.p.A.	474	548
Abaco Servizi S.r.l.	598	707
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising S.r.l.	2.048	2.079
Tree Real Estate S.r.l.	336	305
Grimaldi Franchising S.p.A.	553	561
Professionecasa S.p.A.	871	847
Altri crediti :		
Gabetti Franchising S.r.l.	636	748
Tree Real Estate S.r.l.	561	584
Grimaldi Franchising S.p.A.	3	3
Professionecasa S.p.A.	8	8
Totale crediti verso imprese controllate	15.079	15.317

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuati 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 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	347	287
- Crediti IRES	127	127
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	9	9
- Crediti IRAP	97	97
- Altri crediti	45	45
Totale crediti tributari	625	565

I crediti IRES e IRAP si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

Altri crediti BT

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Risconti attivi	132	259
Crediti vari	51	51
Acconti a fornitori	11	11
Crediti verso dipendenti	2	2
Altri crediti verso clienti	115	114
Totale altri crediti BT	311	437

Nella voce altri risconti attivi sono compresi principalmente Euro 65 mila per consulenze, Euro 27 mila per assicurazioni, Euro 21 mila per manutenzioni programmi, Euro 5 mila per costi relativi ad informazioni commerciali ed Euro 5 mila per prestazioni di servizi finanziari. La riduzione dei risconti attivi rispetto al 31.12.2013 è prevalentemente dovuta ad Euro 173 mila di fees per consulenze sostenute nell'esercizio precedente riferite all'aumento di capitale, portate nella presente situazione al 28 febbraio 2014 direttamente a riduzione del patrimonio netto.

Gli altri crediti vari comprendono l'importo di Euro 7 mila e di Euro 4 mila che si riferiscono al piano di riparto per la chiusura della liquidazione rispettivamente della società Hellas S.r.l. del 31 gennaio 2009 e della società Royal Building S.r.l. del 5 dicembre 2013.

Gli altri crediti verso clienti comprendono principalmente l'importo di Euro 104 mila relativo a riaddebiti e servizi di recupero del credito nei confronti della società Investment & Development S.p.A..



Nota n. 7: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Gabetti Agency S.p.A.	7.432	7.413
Abaco Servizi S.r.l.	3.252	2.755
Tree Real Estate S.r.l.	4.999	4.981
Totale altri crediti finanziari BT	15.683	15.149

I crediti finanziari verso Abaco Servizi S.r.l., Tree Real Estate S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A. sono regolati a tassi di mercato.

Nota n. 8: Cassa e disponibilità liquide

Al 28 febbraio 2014 sono pari ad Euro 11.929 mila e si incrementano di Euro 10.960 mila rispetto al 31 dicembre 2013 principalmente a seguito dell'aumento di capitale effettuato. Il saldo è prevalentemente composto dai saldi attivi dei conti correnti bancari.



Posizione finanziaria netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta.

(Dati in migliaia di Euro)	28.02.2014	31.12.2013
Cassa	0	0
Depositi bancari e postali	11.929	969
Liquidità	11.929	969
Debiti verso banche	-52	-477
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.305	-4.294
Indebitamento finanziario corrente	-4.357	-4.771
Posizione finanziaria netta corrente	7.572	-3.802
Debiti verso banche	-27.813	-49.708
Indebitamento finanziario non corrente	-27.813	-49.708
Posizione finanziaria netta	-20.241	-53.510

La posizione finanziaria netta della Società migliora di Euro 33.269 mila rispetto al 31 dicembre 2013 principalmente a seguito degli aumenti di capitale sociale eseguiti in data 19 febbraio 2014 e 26 febbraio 2014 e iscritti presso il registro delle imprese nelle stesse date.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

Nota n. 9: Capitale Sociale

Al 28 febbraio 2014 il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.100.389,26 ed è suddiviso in numero 2.161.711.758 azioni, prive di valore nominale espresso, di cui n.2.157.313.635 azioni ordinarie (cod. ISIN IT0000062650) con diritto di voto e n.4.398.123 azioni di categoria B (cod. ISIN IT0004514508) prive del diritto di voto.

In data 08 gennaio è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale al servizio della conversione dei "Warrant Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009/2013.

Nel mese di dicembre 2013 sono stati esercitati n. 798 "Warrant" e sono state conseguentemente sottoscritte e liberate n. 798 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 485,98.

Tale aumento è stato imputato quanto ad Euro 391,02 a capitale sociale e quanto ad Euro 94,96 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 19 febbraio è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'esecuzione dell'aumento di capitale sociale offerto in opzione ai soci.

L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 648.380.448 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 18.997.547,09.

Tale aumento è stato imputato quanto ad Euro 13.518,01 a capitale sociale e quanto ad Euro 18.984.029,08 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 26 febbraio è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito titolari di crediti chirografari diversi dai crediti NPL.

L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 682.593.851 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 19.999.999,83.

Tale aumento è stato imputato quanto ad Euro 14.231,32 a capitale sociale e quanto ad Euro 19.985.768,51 a riserva sovrapprezzo azioni.

Nota n. 10: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

Si precisa che, nel periodo, la riserva sovrapprezzo azioni si è incrementata di Euro 38.970 mila, come riportato nella nota precedente, a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto dai soci e dagli istituti di credito, in base all'accordo di ristrutturazione del debito del 20.06.2013, di Euro 212 mila a seguito della vendita di diritti inoptati e si è decrementata di Euro 314 mila relativamente all'allocatione di fees sostenute per l'aumento di Capitale Sociale.

Si fornisce, di seguito, un prospetto contenente la classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:

SITUAZIONE AL 28/02/2014

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate negli ultimi 3 esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	19.100			15.832	
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni	61.455	A-B-C	61.455	19.281	1.902
- Riserve di utili	- 67.238	B	- 67.238		
Riserva legale	-				
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve	0		0		
Perdite a nuovo	- 67.238		- 67.238		
Perdita d'esercizio al 28.02.2014	1.126		1.126		
Situazione al 28/02/2014					
Totale	14.443		-4.657	35.113	1.902
Quota non distribuibile			-		
Residuo quota distribuibile			-4.657		

Legenda

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

*: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

** : la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 11: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce ammonta ad Euro 27.813 mila e si riferisce ai finanziamenti accesi presso il sistema bancario (Euro 49.708 mila al 31 dicembre 2013).

Nota n. 12: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2013	428
- Quota maturata nell'esercizio	19
Di cui: versata a enti previdenziali complementa	-7
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-10
Saldo al 31.12.2013	430

Nota n. 13: Fondi a lungo termine

La voce ammonta ad Euro 4.500 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 2013).

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 14: 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 1.147 mila (Euro 1.204 mila al 31 dicembre 2013) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Servizi S.r.l.	18	14
Gabetti Agency S.p.A.	147	892
Altri debiti :		
Abaco Servizi S.r.l.	1.257	1.275
Gabetti Agency S.p.A.	727	727
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	117	117
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Altri debiti :		
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	19
ProfessioneCasa S.p.A.	0	17
Totale debiti verso controllate	2.266	3.061

Il debito verso le società controllate è comprensivo per Euro 625 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata, come per l'esercizio precedente.



Debiti tributari

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Debiti verso l'Erario per IRAP	103	4
Ritenute fiscali per IRPEF	120	137
Totale debiti tributari	223	141

Debiti verso istituti di previdenza

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	13	15
Debiti verso INPS	145	181
Debiti verso Enti Dirigenti	9	14
Debiti verso INAIL	1	0
Totale debiti verso ist. previd. e sicure	168	210

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di febbraio 2014.

Altri debiti

	Saldo 28.02.2014	Saldo 31.12.2013
Debiti verso dipendenti	347	279
Debiti diversi	232	242
Altri risconti passivi	0	1
Totale altri debiti	579	521

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi tredicesima, quattordicesima, premi e ferie e r.o.l. da liquidare.



Nota n. 15: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 28 febbraio 2013 ammonta ad Euro 4.357 mila (Euro 4.771 mila al 31 dicembre 2013) e si riferisce per Euro 52 mila ai finanziamenti accesi presso il sistema bancario e per Euro 4.305 mila a finanziamenti ricevuti da società del gruppo.

Nota n. 16: Fondi rischi ed oneri

L'importo di Euro 132 mila (Euro 168 mila al 31 dicembre 2013) del fondo rischi ed oneri comprende per Euro 93 mila l'accantonamento effettuato per passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della Società e per Euro 39 mila l'accantonamento effettuato per cause passive.

ALTRE INFORMAZIONI

Fidejussioni

Al 28 febbraio 2014 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 per euro 0,6 milioni alla data di riferimento.

Titoli di terzi

- Al 28 febbraio 2014 risultano in euro 4,8 mila per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.



CONTO ECONOMICO

Nota n. 17: Ricavi

La voce ricavi pari ad Euro 455 mila (Euro 2.410 mila al 31 dicembre 2013) è composta da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato.

Nota n. 18: Altri proventi

Tale voce pari ad Euro mille (Euro 1.772 mila al 31 dicembre 2013) è composta unicamente da sopravvenienze attive.

Nota n. 19: Costi per il personale

Al 28 febbraio 2014, il costo del personale ammonta ad Euro 418 mila.

Il costo del personale è così ripartito:

	Periodo dal 01.01.2014 al 28.02.2014	Anno 2013
Salari e stipendi	301	1.751
Oneri sociali	98	566
Accantonamento TFR	19	141
Totale costi per il personale	418	2.460



Nota n. 20: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Periodo dal 01.01.2014 al 28.02.2014	Anno 2013
Mobili e arredi	0	2
Attrezzature d'ufficio	0	9
Macchine contabili ed elettroniche	3	12
Ammortamento immobilizz. materiali	3	23
Software	13	80
Marchi e licenze	3	17
Ammortamento immobilizz. immater	16	97
Totale ammortamenti	19	120

Nota n. 21: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Periodo dal 01.01.2014 al 28.02.2014	Anno 2013
Canoni di manutenzione	26	158
Spese per energia, telefoniche, pulizia	5	24
Pubblicità e promozione	7	24
Consulenze diverse	46	626
Servizi società di revisione	10	57
Servizi per il personale	7	58
Costi di formazione e ricerca personale	0	2
Emolumenti amministratori	54	302
Emolumenti sindaci	8	50
Servizi da imprese controllate	95	778
Servizi finanziari	9	23
Assicurazioni	10	45
Libri e giornali	3	21
Altri costi	6	59
Totale costi per servizi	286	2.227

I costi per servizi includono principalmente per Euro 95 mila i costi per servizi da imprese controllate (Euro 92 mila per utilizzo locali ed Euro 3 mila per servizi diversi prestati da Abaco Servizi S.r.l.), per Euro 54 mila gli emolumenti agli amministratori, per Euro 46 mila i costi per consulenze amministrative e legali e per Euro 26 mila i costi per manutenzioni.

Nota n. 22: Altri costi operativi

	Periodo dal 01.01.2014 al 28.02.2014	Anno 2013
Godimento beni di terzi	11	72
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	8
Altri costi:		
Spese societarie	4	21
Imposte e tasse	22	103
Quote associative	3	19
Spese di rappresentanza	2	13
Altri oneri di gestione	21	114
Totale altri costi	52	270
Totale altri costi operativi	63	350

La voce imposte e tasse è unicamente composta da IVA indetraibile.

Nota n. 23: Proventi finanziari

	Periodo dal 01.01.2014 al 28.02.2014	Anno 2013
Dividendi	0	729
Altri proventi finanziari	2.017	321
Totale proventi finanziari	2.017	1.050

Gli altri proventi finanziari comprendono per Euro 44 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Servizi S.r.l., Tree Real Estate S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A. e per Euro 12 mila gli interessi attivi di conto corrente. L'importo include inoltre Euro 1.961 mila derivante dalla contabilizzazione del complesso delle operazioni previste dall'accordo di ristrutturazione dei debiti dello scorso giugno 2013, con particolare riferimento all'emissione del prestito obbligazionario convertendo da Euro 10 milioni.



Nota n. 24: Oneri finanziari

La voce pari ad Euro 184 mila (Euro 605 mila al 31 dicembre 2013) è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per Euro 98 mila e da interessi passivi su finanziamenti verso le società del gruppo Gabetti Agency S.p.A. e Patrigest S.p.A. per un totale di Euro 11 mila.

Nota n. 25: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalle svalutazioni sulle seguenti partecipazioni:

- Gabetti Agency S.p.A. per Euro 166 mila (Euro 1.194 mila al 31 dicembre 2013);
- Abaco Servizi S.r.l. per Euro 113 mila (Euro 209 mila al 31 dicembre 2013).

Nota n. 26: Imposte sul reddito

La voce comprende l'IRAP del periodo pari ad Euro 98 mila.

Milano, 18 marzo 2014

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott. 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 nella presente relazione infrannuale al 28 febbraio 2014 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 18 marzo 2014