



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

ATTIVITA'	31.12.2014	31.12.2013
Attività non correnti		
1 Immobilizzazioni materiali	27.877	37.961
2 Immobilizzazioni immateriali	214.255	213.387
3 Partecipazioni	11.101.599	10.853.345
4 Attività per imposte differite	1.578.630	1.578.630
5 Altre attività a lungo termine	12.915	15.129
Totale attività non correnti	12.935.276	12.698.452
Attività correnti		
6 Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	11.972.982	16.319.433
7 Altri crediti finanziari a breve termine	23.515.195	15.148.675
8 Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.799.080	968.525
Totale attività correnti	39.287.257	32.436.633
TOTALE ATTIVO	52.222.533	45.135.085

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2014	31.12.2013
Capitale sociale e riserve			
9	Capitale sociale	14.500.000	19.072.249
10	Sovraprezzo azioni	1.152.493	22.586.549
10	Altre riserve	-1.089.836	6.000.486
10	Utili/perdite a nuovo	-28.605	-65.457.422
	Utili/perdite del periodo	-1.025.662	-1.780.738
	Totale patrimonio netto	13.508.390	-19.578.876
Passività non correnti			
11	Debiti finanziari a lungo termine	26.003.235	49.708.359
12	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	472.389	427.824
13	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	Totale passività non correnti	30.975.624	54.636.183
Passività correnti			
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.175.912	5.138.393
15	Debiti finanziari a breve termine	4.562.607	4.771.073
16	Fondi rischi ed oneri	0	168.312
	Totale passività correnti	7.738.519	10.077.778
TOTALE PASSIVITA'		52.222.533	45.135.085

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2014	Anno 2013
	Attività continue		
17	Ricavi	2.844.382	2.409.778
18	Altri proventi	170.032	1.772.260
	Totale valore della produzione	3.014.414	4.182.038
19	Costo del personale	2.371.932	2.459.581
20	Ammortamenti	118.825	120.022
21	Costi per servizi	1.758.904	2.227.283
22	Altri costi operativi	501.954	349.768
	Totale costi della produzione	4.751.615	5.156.654
	Risultato operativo	-1.737.201	-974.616
23	Proventi finanziari	3.360.008	1.049.806
24	Oneri finanziari	671.011	605.080
25	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0	40.740
26	Valutazione di attività finanziarie	-1.886.746	-1.403.250
27	Risultato di società valutate ad equity	0	236
	Risultato prima delle Imposte	-934.950	-1.973.644
28	Imposte sul reddito	-90.712	192.906
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-1.025.662	-1.780.738

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO
Prospetto di conto economico complessivo

Periodo chiuso al 31 dicembre

(in migliaia di Euro)

	Nota	2014	2013
Risultato dell'esercizio		-1.026	-1.781
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	15	-29	15
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	15	0	-4
Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (utili e perdite a nuovo)	15	36	
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		-1.056	-1.770

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

Note **31.12.2014** **31.12.2013**

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		-1.026	-1.781
- Ammortamenti	1-2-20	119	120
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-26	1.887	1.403
- Plusvalenza derivante dalla valutazione al <i>fair value</i> del POC	23	-1.961	0
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	23-24	-728	-445
- Dividendi incassati	23	-1.008	-729
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	12	45	-27
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	13-16	-168	-13.865
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-5-6	4.349	3.124
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	14	-1.964	-3.935
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-455	-16.135
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-101	-148
- materiali	1-2	-9	5
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	0	106
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7	-10.502	-1.690
- Dividendi incassati	23	1.008	729
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-9.604	-998
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	11-14	-21.225	4.664
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	9	33.893	8.334
Iscrizione ed esercizio warrant	10	0	1
Vendita diritti inoptati	10	212	0
Rettifiche IAS	10	37	0
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	10	-28	10
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		12.889	13.009
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		2.830	-4.124
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		969	5.093
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		3.799	969

Si segnala che durante l'esercizio la società ha effettuato le seguenti operazioni di investimento e finanziamento che non sono state riflesse nel rendiconto finanziario in quanto non hanno comportato movimenti di liquidità:

- versamenti a titolo di copertura perdite delle società partecipate mediante rinuncia a crediti per Euro 0,2 milioni;
- versamenti a titolo di aumento di capitale delle società partecipate mediante rinuncia a crediti per Euro 1,9 milioni.

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
	Nota 9	Nota 10	Nota 10	Nota 10		
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)
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2012)				(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)
Ripporto a nuovo perdita esercizio precedente				(52.581)	52.581	0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013	34	2.069				2.103
Transazioni attive afferenti a costi legati all'aumento del CS		231				231
Versamenti in c/futuro aumento di CS			6.000			6.000
Esercizio n. 798 warrant (dicembre)			1			1
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2013)				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)
Ripporto a nuovo perdita esercizio 2013				(1.781)	1.781	0
Vendita diritti inoptati		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)
Delibera assemblea straordinaria del 30.04.2014 copertura integrale delle perdite cumulate al 28.02.2014 anche mediante riduzione del Capitale Sociale	(4.657)	(61.455)	(1.127)	67.239		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013	57	1.141				1.198
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia			37			37
Transazioni attive afferenti a costi legati all'aumento del CS		11				11
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2014)				(28)		(28)
Risultato netto al 31.12.2014					(1.026)	(1.026)
Saldi al 31.12.2014	14.500	1.152	(1.090)	(28)	(1.026)	13.508



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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.				
STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)				
ATTIVITA'	31.12.2014	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2013	<i>di cui parti correlate</i>
Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	27.877	37.961	
2	Immobilizzazioni immateriali	214.255	213.387	
3	Partecipazioni	11.101.599	10.853.345	
4	Attività per imposte differite	1.578.630	1.578.630	
5	Altre attività a lungo termine	12.915	15.129	
	Totale attività non correnti	12.935.276	12.698.452	
Attività correnti				
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	11.972.982	11.302.294	16.319.433
7	Altri crediti finanziari a breve termine	23.515.195	20.488.213	15.148.675
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.799.080	968.525	
	Totale attività correnti	39.287.257	31.790.507	32.436.633
	TOTALE ATTIVO	52.222.533	31.790.507	45.135.085
			30.579.488	

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
STATO PATRIMONIALE
 (valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2014	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2013	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
9	Capitale sociale	14.500.000		19.072.249	
10	Sovraprezzo azioni	1.152.493		22.586.549	
10	Altre riserve	-1.089.836		6.000.486	
10	Utili/perdite a nuovo	-28.605		-65.457.422	
	Utili/perdite del periodo	-1.025.662		-1.780.738	
	Totale patrimonio netto	13.508.390		-19.578.876	
Passività non correnti					
11	Debiti finanziari a lungo termine	26.003.235		49.708.359	
12	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	472.389		427.824	
13	Fondi a lungo termine	4.500.000		4.500.000	
	Totale passività non correnti	30.975.624		54.636.183	
Passività correnti					
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.175.912	<i>1.073.148</i>	5.138.393	<i>3.092.130</i>
15	Debiti finanziari a breve termine	4.562.607	<i>3.904.489</i>	4.771.073	<i>4.294.410</i>
16	Fondi rischi ed oneri	0		168.312	
	Totale passività correnti	7.738.519	<i>4.977.637</i>	10.077.778	<i>7.386.540</i>
	TOTALE PASSIVITA'	52.222.533	<i>4.977.637</i>	45.135.085	<i>7.386.540</i>

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
CONTO ECONOMICO					
(valori in Euro)					
		Anno 2014	di cui parti correlate	Anno 2013	di cui parti correlate
	Attività continue				
17	Ricavi	2.844.382	2.719.481	2.409.778	2.404.778
18	Altri proventi	170.032		1.772.260	
	Totale valore della produzione	3.014.414	2.719.481	4.182.038	2.404.778
19	Costo del personale	2.371.932		2.459.581	
20	Ammortamenti	118.825		120.022	
21	Costi per servizi	1.758.904	608.767	2.227.283	815.636
22	Altri costi operativi	501.954		349.768	
	Totale costi della produzione	4.751.615	608.767	5.156.654	815.636
	Risultato operativo	-1.737.201		-974.616	
23	Proventi finanziari	3.360.008	1.322.697	1.049.806	1.011.363
24	Oneri finanziari	671.011	60.036	605.080	62.616
25	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0		40.740	
26	Valutazione di attività finanziarie	-1.886.746		-1.403.250	
27	Risultato di società valutate ad equity	0		236	
	Risultato prima delle Imposte	-934.950	1.262.661	-1.973.644	948.747
28	Imposte sul reddito	-90.712		192.906	
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-1.025.662		-1.780.738	



NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2014 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.

CONTINUITA' AZIENDALE

Come già riportato dagli Amministratori a partire dal bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2013 e nelle successive comunicazioni finanziarie, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, sulla base delle azioni delineate nel nuovo Piano Strategico 2013-2016 e delle misure previste dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, che hanno visto nel corso del mese di febbraio 2014 la conclusione dell'aumento di capitale a pagamento e in via scindibile, per complessivi euro 19 milioni, che ha portato nelle casse del Gruppo ulteriori euro 13,2 milioni (al netto di euro 6 milioni di acconti già versati dal socio Marfin S.r.l. nel 2013 e comprensivi di euro 0,2 milioni di proventi per vendita dei diritti di opzione), la conclusione dell'aumento di capitale a pagamento da euro 20 milioni, riservato alle Banche creditrici, sottoscritto e liberato attraverso conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B vantati dalle stesse nei confronti della Società ed infine l'emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, sempre riservato agli Istituti di Credito Finanziatori, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B, nei tempi e nei modi previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, il Gruppo ha raggiunto il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

Gli Amministratori hanno pertanto la ragionevole aspettativa che il Gruppo e la Società continueranno la loro esistenza operativa in un futuro prevedibile ed hanno predisposto anche il presente bilancio al 31 dicembre 2014 nel presupposto della continuità aziendale.

Resta comunque importante il costante monitoraggio dell'implementazione di tutte le attività previste nel Piano Strategico 2013-2016.

Un eventuale andamento negativo dell'Emittente e del Gruppo o l'eventuale peggioramento del mercato immobiliare e creditizio, che ad oggi hanno avuto un andamento significativamente non in linea con le attese, potrebbero pregiudicare, o quantomeno ritardare, il raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano 2013-2016, con conseguenti effetti potenzialmente pregiudizievoli per la continuità aziendale.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

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

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, la situazione di incertezza causata dall'attuale crisi economica e finanziaria che continua ad interessare anche il mercato immobiliare ha comportato la necessità di effettuare difficili assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base del Piano Industriale 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nel paragrafo *Continuità Aziendale* sono esplicitati i principi utilizzati dagli Amministratori per predisporre il bilancio al 31 dicembre 2014 nel presupposto della continuità aziendale, mentre nelle note al bilancio sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni delle partecipazioni e degli avviamenti contabilizzati in bilancio.

La descrizione dei criteri di valutazione applicati sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 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.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze | 10% |

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

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

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

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e dotazioni d'ufficio	12%-15%
- macchine elettroniche d'ufficio	20%
- altri cespiti	20%

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante 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.

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

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per 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 del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

Debiti e passività finanziarie

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

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

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

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

L'onere/provento fiscale è costituito:

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

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

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

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

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2014

- La serie dei tre principi IFRS 10 – Bilancio Consolidato, IFRS 11 - Accordi di compartecipazione e IFRS 12 - Informazioni addizionali su partecipazioni in altre imprese, emessa dallo IASB nel mese di maggio 2011, successivamente emendata e prevista applicabile per gli esercizi aventi inizio a partire dal 1° gennaio 2013 (in modo retrospettivo), ha visto rinviare l'applicazione obbligatoria al 1° gennaio 2014 ad esito del processo di omologazione da parte degli organi competenti dell'Unione. In particolare:
 - in data 12 maggio 2011 lo IASB aveva emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituisce il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato, ridenominato Bilancio separato, che disciplina il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo.
 - In data 12 maggio 2011, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione, che sostituisce lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce, come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio

consolidato, il metodo del patrimonio netto. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sul Bilancio consolidato del Gruppo: la partecipazione NPLs RE Solutions S.r.l., classificata come joint venture in accordo con l'IFRS 11, continua ad essere rilevata con il metodo del patrimonio netto.

- A seguito dell'emanazione del principio, lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.
- In data 12 maggio 2011, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 12 – Informazioni addizionali su partecipazioni in altre imprese, che costituisce un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica e altre società veicolo non consolidate. Gli effetti dell'adozione del principio sono riflessi nell'informativa fornita in Bilancio.
- In data 16 dicembre 2011, lo IASB aveva emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Nessun effetto significativo è derivato dall'applicazione di tali emendamenti nel presente Bilancio consolidato.
- In data 29 maggio 2013, lo IASB aveva emesso un emendamento allo IAS 36 - Riduzione di valore delle attività – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie. Le modifiche intendono chiarire le informazioni integrative da fornire circa il valore recuperabile delle attività per le quali sia stata rilevata o eliminata nell'esercizio una perdita per riduzione di valore, nel caso in cui il valore recuperabile di tali attività si basi sul fair value al netto dei costi di vendita. Nessun effetto significativo è derivato dall'applicazione di tale emendamento nel presente Bilancio.
- In data 27 giugno 2013, lo IASB aveva emesso emendamenti minori allo IAS 39 “Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura”. Tali emendamenti consentono la continuazione della “Hedge Accounting” qualora uno strumento finanziario derivato di copertura sia novato in seguito all'applicazione di leggi o regolamenti, che determinino la sostituzione della controparte originaria con la finalità di garantire il buon fine dell'obbligazione. Identica modifica è riportata anche nell'IFRS 9 – Strumenti finanziari. Nessun effetto significativo è derivato dall'applicazione di tali emendamenti nel presente Bilancio.
- In data 20 maggio 2013 era stata pubblicata l'interpretazione IFRIC 21 – Tributi (un'interpretazione dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali), che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi diversi

dalle imposte sul reddito. Nessun effetto significativo è derivato dall'applicazione di tale interpretazione nel presente Bilancio.

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

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

- In data 12 novembre 2009 lo IASB aveva pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari; lo stesso principio è poi stato emendato nell'ottobre 2010 e nel novembre 2013 e finalmente deliberato dallo IASB lo scorso 24 luglio 2014. Il principio rappresenta una parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri, sia per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie, sia per la contabilizzazione degli strumenti di copertura (“hedge accounting”). In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico. Per la contabilità degli strumenti di copertura, l'obiettivo è stato quello di rispondere ad alcune critiche riguardanti i requisiti richiesti dallo IAS 39 per l'hedge accounting, ritenuti spesso troppo stringenti e non idonei a riflettere le policy di risk management adottate delle entità. Gli emendamenti del novembre 2013 hanno anche eliminato la precedente previsione di adozione obbligatoria del principio a partire dal 1° gennaio 2015; con l'ultima versione dello standard, pubblicata dallo IASB lo scorso 24 luglio 2014, l'adozione obbligatoria è stata indicata a partire dal 1° gennaio 2018.
- In data 12 dicembre 2013 lo IASB aveva emesso una serie di modifiche agli IFRS derivanti dai cicli di miglioramento 2010-2012 e 2011-2013. I principali adeguamenti hanno interessato la definizione delle condizioni di maturazione nell'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni, l'informativa inerente ai criteri di aggregazione dei segmenti operativi nell'IFRS 8 – Segmenti operativi, la definizione di dirigenti con responsabilità strategiche in relazione all'identificazione delle parti correlate nello IAS 24 – Informativa sulle parti correlate, l'esclusione dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3 – Aggregazioni aziendali di tutti gli accordi a controllo congiunto, per come definiti dal nuovo principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione e chiarimenti in merito ad alcune esclusioni nell'applicazione dell'IFRS

13 – Misurazione del fair value.

- In data 30 gennaio 2014 lo IASB aveva pubblicato il principio IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts, l'interim standard relativo al progetto riguardante le attività regolamentate. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non presentano poste contabili derivanti da specifiche regolamentazioni sulla determinazione dei prezzi, lo standard richiede che l'effetto di tali poste peculiari debba essere presentato separatamente dalle altre voci. L'IFRS 14 consente, solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta, di continuare ad applicare la contabilizzazione di tali attività e passività secondo i precedenti principi contabili adottati. Lo standard è applicabile dal 1° gennaio 2016 (è consentita l'applicazione anticipata). Tale principio non avrà rilevanza per il Gruppo.
- In data 6 maggio 2014, lo IASB aveva emesso alcuni emendamenti allo IFRS 11 – Accordi di compartecipazione, chiarendo in merito alla rilevazione contabile delle acquisizioni di Partecipazioni in attività a controllo congiunto che costituiscono un business. Tali emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo, per i periodi annuali che avranno inizio dal 1° gennaio 2016 (è consentita l'applicazione anticipata).
- In data 12 maggio 2014, lo IASB aveva emesso un emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari e allo IAS 38 - Attività immateriali. Lo IASB ha chiarito che l'utilizzo di metodi basati sui ricavi per calcolare l'ammortamento di un bene non è appropriato, in quanto i ricavi generati da un'attività che include l'utilizzo di un bene, generalmente riflettono fattori diversi dal consumo dei benefici economici derivanti dal bene stesso. Lo IASB ha inoltre chiarito che si presume che i ricavi generalmente non siano una base adeguata per misurare il consumo dei benefici economici generati da un'attività immateriale. Tale presunzione, tuttavia, può essere superata in determinate circostanze limitate. Le modifiche sono efficaci per i periodi annuali che avranno inizio dal 1° gennaio 2016 (è consentita l'applicazione anticipata).
- Il 28 maggio 2014, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti. Il principio, che sostituisce lo IAS 18 – Ricavi e lo IAS 11 – Lavori su ordinazione, richiederà agli emittenti di tutti i settori e Paesi di utilizzare un nuovo modello a cinque fasi per rilevare i ricavi da contratti con i clienti. Il nuovo standard non dovrebbe apportare particolari difformità nella contabilizzazione delle operazioni più comuni; maggiori differenze nella tempistica della rilevazione e nella determinazione quantitativa dovrebbero essere rinvenibili invece nei contratti di servizi a medio-lungo termine e negli accordi contenenti più obbligazioni. La *disclosure* sui ricavi richiede una più ampia informativa qualitativa e quantitativa, tale da consentire ai vari portatori di interessi di ottenere una chiara comprensione del contenuto e degli elementi rilevanti per la determinazione dei ricavi. Il principio è applicabile in modo retrospettivo per i periodi annuali che iniziano dal 1° gennaio 2017.

- In data 25 settembre 2014 lo IASB aveva emesso una serie di modifiche agli IFRS derivanti dal ciclo di miglioramento 2012-2014. I principali adeguamenti hanno interessato i seguenti principi:
 - IFRS 5 – Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate: viene chiarito che quando un'attività non corrente (o gruppo in dismissione) è riclassificata da “posseduta per la vendita” a “posseduta per la distribuzione” o viceversa, questa riclassifica non costituisce una modifica ad un piano di vendita o di distribuzione; deve invece intendersi come variazioni ad un piano di vendita il caso di un'attività (o gruppo in dismissione) che cessa di essere posseduta per la distribuzione ma non è riclassificata come “posseduta per la vendita”;
 - IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative: se un'entità trasferisce a terzi un'attività finanziaria, rispettando le condizioni dello IAS 39 per l'eliminazione contabile dell'attività, la modifica all'IFRS 7 richiede che venga fornita informativa sull'eventuale coinvolgimento residuo che l'entità potrebbe ancora avere in relazione all'attività finanziaria trasferita. In particolare, la modifica fornisce indicazioni su cosa s'intenda per “coinvolgimento residuo” ed aggiunge una guida specifica per supportare la direzione aziendale in tale determinazione;
 - IAS 19 – Benefici per i dipendenti: il principio richiede che il tasso di sconto per attualizzare le obbligazioni per benefici successivi al rapporto di lavoro debba essere determinato con riferimento ai rendimenti di mercato dei titoli obbligazionari di aziende primarie, ovvero dei titoli di enti pubblici;
 - IAS 34 – Bilanci intermedi: il principio elenca le informazioni che devono essere riportate nel bilancio intermedio a meno che non siano illustrate altrove nel bilancio intermedio. La modifica chiarisce il significato di “informativa illustrata altrove nel bilancio intermedio” spiegando che si fa riferimento ad altri documenti che devono essere disponibili agli utilizzatori unitamente al bilancio intermedio (ad esempio la relazione sulla gestione).
- Il 18 dicembre 2014, lo IASB aveva emesso un emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio. Si tratta di una modifica che include una serie di precisazioni intorno ai concetti di rilevanza ed aggregazione, sulle modalità di presentazione di risultati parziali ulteriori rispetto a quelli previsti dallo IAS 1, sulla struttura delle note e sull'informativa inerente ai criteri di valutazione significativi.

I potenziali impatti sul bilancio derivanti dall'applicazione dei principi ed emendamenti sopra richiamati saranno valutati allorquando tali principi ed emendamenti verranno omologati dai competenti organi dell'Unione.



ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte della BDO S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2012 – 2020.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad Euro 59 mila.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
- Macchine elettroniche d'ufficio	24	28
- Mobili e dotazioni d'ufficio	4	10
Totale immobilizzazioni materiali	28	38



Nell'esercizio la voce si incrementa di Euro 10 mila a seguito dell'acquisto di macchine elettroniche e di attrezzatura d'ufficio e si decrementa principalmente per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad Euro 19 mila.

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
- Software ed opere dell'ingegno	171	162
- Marchi e licenze	35	51
- Acconti	8	0
Totale immobilizzazioni immateriali	214	213

La voce software ed opere dell'ingegno ha registrato nell'esercizio un incremento netto pari ad Euro 9 mila dovuto all'implementazione e all'aggiornamento della versione del software gestionale "JD Edwards EnterpriseOne" pari ad Euro 90 mila al netto della quota di ammortamento del periodo pari ad Euro 81 mila.

La voce marchi rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell'esercizio tale voce si è incrementata per Euro 2 mila relativamente ai costi legati al deposito del nuovo marchio "Assicura.Re" e si è decrementata della quota di ammortamento del periodo pari ad Euro 18 mila.

La voce acconti pari ad Euro 8 mila si riferisce all'implementazione di alcune funzioni del sistema "JD Edwards" non ancora in produzione.
Si precisa che non sono presenti attività immateriali generate internamente.

Nota n. 3: Partecipazioni

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
- <i>Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	2.951	3.764
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	4.479	4.479
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.)	2.137	1.075
Totale partecipazioni	11.102	10.853

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2014 si rimanda all'Allegato 3.



Gabetti Agency S.p.A.

Al 31 dicembre 2014 la partecipazione della società Gabetti Agency S.p.A. è stata svalutata di Euro 1.048 mila per adeguare il valore di carico al patrimonio netto della società partecipata (Euro 2.951 mila), considerando tale riferimento come adeguatamente rappresentativo della perdita durevole di valore. Si precisa che nel corso dell'esercizio si è proceduto alla copertura delle perdite registrate dalla controllata per l'importo di Euro 235 mila, incrementando il valore della partecipazione.

Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.)

Al 31 dicembre 2014 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.) è stata svalutata di Euro 838 mila per adeguare il valore di carico al patrimonio netto della società partecipata (Euro 2.137 mila) considerando tale riferimento come adeguatamente rappresentativo della perdita durevole di valore. Si precisa che nel corso dell'esercizio si è proceduto alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della controllata per l'importo di Euro 1.900 mila, mediante parziale rinuncia di crediti finanziari, come previsto dal verbale di assemblea del 18 novembre 2014 della società partecipata.

Gabetti Mutuicasa S.p.A. e Patrigest S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad Euro 4.479 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Anche il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad Euro 1.535 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Nota n. 4: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2014	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 22.974 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale dell'anno in corso per Euro 598 mila;
- perdita fiscale del 2013 per Euro 2.159 mila;
- perdita fiscale del 2012 per Euro 1.652 mila;
- perdita fiscale del 2011 per Euro 1.971 mila;
- perdita fiscale del 2010 per Euro 2.324 mila;
- perdita fiscale del 2009 per Euro 2.510 mila;
- perdita fiscale del 2008 per Euro 1.932 mila;
- perdita fiscale del 2007 per Euro 3.938 mila;
- perdita fiscale del 2006 per Euro 816 mila;
- 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;
- 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 285 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per Euro 270 mila;
- interessi passivi indeducibili per complessivi Euro 2.790 mila;
- quota oneri aumento di capitale per Euro 81 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per Euro 204 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per Euro 1.291 mila;
- ammortamento marchi per Euro 17 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per Euro 35 mila;
- compensi alla società di revisione per Euro 12 mila;
- altre variazioni per Euro 10 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Irap sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per Euro 41 mila e sui marchi per Euro 4 mila, per complessivi Euro 45 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Nota n. 5: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:



	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
Depositi cauzionali vari	13	15
Crediti per IRAP	89	0
Fondo svalutazione su crediti tributari	-89	0
Totale altre attività MLT	13	15

Tale voce si è decrementata di Euro 2 mila relativamente al reso di un deposito di noleggio auto. Si precisa che al 31 dicembre 2014 sono stati iscritti crediti d'imposta utilizzabili ai fini IRAP in cinque quote annuali di pari importo (di cui tre riclassificate nella presente voce) derivanti dalla trasformazione dell' ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Legge n. 116 del 11/8/14) per Euro 89 mila. Tale importo è riferito alle quote relative agli anni 2016-2018.

Il credito è stato interamente svalutato, mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione dedicato, in quanto è incerta la recuperabilità dello stesso.

ATTIVITA' CORRENTI

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

Sono composti dai crediti verso società controllate per Euro 11.296 mila, dai crediti tributari per Euro 485 mila e dagli altri crediti a breve termine per Euro 192 mila così come qui di seguito dettagliato:



	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	378	630
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	47	509
Patrigest S.p.A.	138	289
Abaco Team S.p.A. (gia Abaco Servizi S.r.l.)	1.509	2.045
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	3.453	5.454
Patrigest S.p.A.	782	548
Abaco Team S.p.A. (gia Abaco Servizi S.r.l.)	344	707
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising S.r.l.	2.258	2.079
Tree Real Estate S.r.l.	190	305
Grimaldi Franchising S.p.A.	523	561
Professionecasa S.p.A.	902	847
Wikire S.r.l.	24	0
Altri crediti :		
Gabetti Franchising S.r.l.	638	748
Tree Real Estate S.r.l.	110	584
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	3
Professionecasa S.p.A.	0	8
Totale crediti verso imprese controllate	11.296	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.

Il decremento della voce "crediti verso imprese controllate" al 31.12.2014 rispetto al 31.12.2013 è principalmente dovuto ai crediti verso Gabetti Agency S.p.A. a seguito del pagamento parziale di crediti e di compensazioni con debiti della stessa natura avvenuti nel corso dell'esercizio.



Crediti tributari

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	287
- Crediti IRES	322	127
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	9	9
- Crediti IRAP	127	97
- Altri crediti	57	45
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-30	0
Totale crediti tributari	485	565

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

I crediti IRAP si riferiscono a crediti richiesti a rimborso ed alla quota a breve dei crediti d'imposta utilizzabili ai fini IRAP, derivanti dalla trasformazione dell'ACE, pari ad Euro 30 mila. Tale importo è riferito alla quota dell'esercizio successivo.

Si precisa che tale credito è stato completamente svalutato, con l'iscrizione di un fondo di pari importo, in quanto è incerta la sua recuperabilità.

Gli altri crediti verso l'erario si sono incrementati di Euro 12 mila e si riferiscono all'imposta applicata agli interessi attivi maturati al 31 dicembre 2014 sugli investimenti fruttiferi sottoscritti dalla società con scadenza nell'esercizio successivo.

Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
Risconti attivi	149	259
Crediti vari	85	51
Acconti a fornitori	9	11
Crediti verso dipendenti	2	2
Altri crediti verso clienti	21	114
Fondo svalutazione su crediti vari	-74	0
Totale altri crediti BT	192	437

Nella voce "risconti attivi" sono compresi Euro 49 mila per consulenze varie, Euro 38 mila per convegni, Euro 13 mila per informazioni commerciali, Euro 2 mila per assicurazioni, Euro 29 mila per canoni di manutenzione, Euro 7 mila per canoni di noleggio autovetture, Euro 5 mila

per abbonamenti a libri, giornali e riviste, Euro 4 mila per sponsorizzazioni ed Euro 2 mila per prestazioni varie.

La voce “crediti vari” è diminuita di Euro 39 mila a seguito della chiusura di crediti, con l'utilizzo del fondo, ritenuti inesigibili ed è aumentata di Euro 74 mila con riferimento alle spese legali sostenute per il fallimento UBH-Tree Finance che saranno oggetto di richiesta di rimborso assicurativo. Contemporaneamente tale importo è stato interamente svalutato mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione di pari importo.

Si precisa che tale voce comprende 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.

Il decremento netto della voce “altri crediti verso clienti” è dovuto principalmente all'incasso di crediti per fatture emesse verso Investment Services S.p.A..

Nota n. 7: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
Gabetti Agency S.p.A.	13.307	7.413
Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.)	3.481	2.755
Tree Real Estate S.r.l.	3.700	4.981
Verso banche	3.027	0
Totale altri crediti finanziari BT	23.515	15.149

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

I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread (per Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A.). Lo spread è invece pari al 2% sui finanziamenti verso le società del Gruppo Tree.

Si precisa che il credito finanziario verso Gabetti Agency S.p.A. si è incrementato a seguito di maggiori somme finanziate per far fronte alla copertura delle perdite pregresse della società Tree Real Estate S.r.l., controllata da Gabetti Agency S.p.A..

I crediti finanziari verso banche sono rappresentati dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 3 milioni sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad Euro 37 mila al lordo delle ritenute fiscali. Sulla base dello IAS 39 la polizza è stata iscritta tra le attività finanziarie “available for sale” e valutata al “fair value” con variazioni rilevate a patrimonio netto.

Nota n. 8: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2014 sono pari ad euro 3.799 mila, in aumento rispetto ad euro 969 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

Posizione finanziaria netta

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2014	31.12.2013
Depositi bancari e postali	3.799	969
Attività finanziarie correnti	3.027	0
Liquidità	6.826	969
Debiti verso banche	-658	-477
Debiti e passività finanziarie correnti	-3.905	-4.294
Indebitamento finanziario corrente	-4.563	-4.771
Posizione finanziaria netta corrente	2.263	-3.802
Debiti verso banche	-26.003	-49.708
Indebitamento finanziario non corrente	-26.003	-49.708
Posizione finanziaria netta	-23.740	-53.510

Debiti e passività finanziarie correnti sono riferiti a parti correlate (società controllate).

Al 31 dicembre 2014 la posizione finanziaria netta della Società risulta negativa per euro 23.740 mila (composta per euro 26.003 mila da debiti a medio/lungo termine, per euro 4.563 mila da debiti a breve termine, al netto di euro 3.027 mila di crediti finanziari correnti e di euro 3.799 mila di liquidità), con una diminuzione di euro 29.770 mila rispetto ad euro 53.510 mila di fine esercizio precedente.

Tali valori comprendono un importo di euro 7.884 mila di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti di tale linea di *business*, al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti Finanziatori, fermo restando la facoltà delle Banche di rinviare ulteriormente i termini di rimborso. Eventuali importi non rimborsati al 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della società.

I crediti finanziari correnti pari ad euro 3.027 mila sono riferiti ad attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita, mentre l'indebitamento finanziario corrente comprende debiti per euro 3.905 mila relativi a finanziamenti ricevuti da società direttamente controllate (Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.902 mila e Patrigest S.p.A. per euro 3 mila).

Nel corso dell'esercizio 2014 la posizione finanziaria netta è stata positivamente influenzata dall'incasso dei proventi derivanti dalla chiusura dell'aumento di capitale in opzione ai Soci di euro 19 milioni, interamente sottoscritto per cassa, al netto degli acconti ricevuti nel corso del 2013 per euro 6 milioni e beneficiando di euro 210 mila di proventi derivanti dalla vendita dei diritti di opzione.

Nel mese di febbraio 2014 si è anche concluso l'aumento di capitale riservato agli Istituti di Credito Finanziatori per euro 20 milioni, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B in capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., riducendo conseguentemente parte dell'indebitamento finanziario non corrente.

In data 28 febbraio 2014 è stato emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, sempre riservato agli Istituti di Credito Finanziatori, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B, contabilizzato al 31 dicembre 2014 per euro 8.128 mila.

Infine, nel mese di dicembre 2014 si è concluso un ulteriore aumento parziale di capitale relativo ai crediti NPL, sottoscritto dagli Istituti di Credito aderenti l'Accordo di Ristrutturazione 2013 per complessivi euro 1.198 mila attraverso la conversioni di parte dei debiti chirografari di categoria A, con beneficio sulla posizione finanziaria netta del Gruppo.

Senza nessun impatto a livello complessivo sulla posizione finanziaria netta, in quanto a fronte della riduzione di debiti si è ridotta di pari importo la liquidità, nel mese di gennaio 2014 si è proceduto alla liquidazione degli oneri finanziari di competenza 2013 per euro 532 mila, nel mese di dicembre 2014 si è provveduto al parziale rimborso di debiti chirografari di categoria A (NPL) relativo ai flussi generati dall'attività di recupero dei cd. *Non Performing Loan* nel periodo 01/10/2013-30/09/2014 per complessivi euro 318 mila ed alla liquidazione di oneri finanziari maturati sul POC (Prestito Obbligazionario Convertendo 2014/2023) per complessivi euro 125 mila, in linea a quanto previsto nel relativo Regolamento di emissione.

L'incremento di liquidità del periodo (compresa la voce crediti finanziari correnti) è stato pari ad euro 5.857 mila, a seguito della chiusura degli aumenti di capitale per cassa per complessivi euro 13.210 mila, precedentemente descritti, al netto di uscite finanziarie per complessivi euro 7.353 mila, delle quali euro 975 mila riferite alla liquidazione degli oneri finanziari ed al rimborso del *free cash flow* da pro-forma 2014 del debito chirografario di categoria A NPL, previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, euro 2.066 mila all'assorbimento operativo, comprensivo di euro 878 mila di uscite non ricorrenti principalmente legate al pagamento di debiti scaduti fornitori e per la differenza all'assistenza finanziaria delle proprie società direttamente o indirettamente controllate.

Al 31 dicembre 2014 le linee di credito concesse dal sistema bancario in linea capitale ammontano ad euro 18,6 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito, tutte disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Per maggiori informazioni circa le modifiche alle condizioni finanziarie applicate alle linee di credito, concesse dal sistema bancario al Gruppo Gabetti, si rimanda a quanto dettagliatamente



riportato nel paragrafo “Operazioni straordinarie avvenute nell’esercizio – Accordo di Ristrutturazione dei Debiti” del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA’

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

Nota n. 9: Capitale sociale

Alla data del 31 dicembre 2013, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.072.248,91, suddiviso in numero 830.736.661 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 826.338.538 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

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 Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009/2013” 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 09 gennaio 2014 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l’attestazione di avvenuta esecuzione dell’aumento di capitale sociale al servizio della conversione dei “Warrant”.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.072.639,93, suddiviso in numero 830.737.459 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 826.339.336 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

Aumento di capitale sociale offerto in opzione agli aventi diritto

In data 14 novembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, nell’ambito e in attuazione delle previsioni dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e in esecuzione del Piano Strategico 2013 -2016 del Gruppo Gabetti, in forza e nell’ambito della delega ex art. 2443 del codice civile conferitagli dall’Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 giugno 2013, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 19.000.000,00, mediante emissione di massime n. 648.380.448 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), da offrirsi in opzione agli azionisti ai sensi dell’art. 2441, comma 1, del codice civile.

In data 17 febbraio 2014 tale aumento di capitale si è concluso con la sottoscrizione e liberazione di n. 648.380.448 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, con 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 19 febbraio 2014 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale offerto in opzione ai soci.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.086.157,94, suddiviso in numero 1.479.117.907 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 1.474.719.784 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

Aumento di capitale sociale riservato alle banche creditrici sottoscrittrici dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti

In data 14 novembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, nell'ambito e in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e in esecuzione del Piano Strategico 2013 -2016 del Gruppo Gabetti, in forza e nell'ambito della delega ex art. 2443 del codice civile conferitagli dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 giugno 2013, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 20.000.000,00, mediante emissione di massime n. 682.593.856 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, da riservare in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del giugno 2013.

In data 25 febbraio 2014 tale aumento di capitale si è concluso con la sottoscrizione e liberazione di n. 682.593.851 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, con godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 19.999.999,83.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 14.231,32 a capitale sociale e quanto ad Euro 19.985.768,51 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 26 febbraio 2014 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato alle banche creditrici sottoscrittrici dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.100.389,26, suddiviso in numero 2.161.711.758 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 2.157.313.635 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

Riduzione del capitale sociale deliberata dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2014

L'Assemblea degli Azionisti in data 30 aprile 2014 ha, tra l'altro, deliberato di procedere alla copertura integrale delle perdite accumulate al 28 febbraio 2014, oltre che mediante integrale utilizzo dell'utile di periodo e della riserva sovrapprezzo azioni, anche mediante riduzione volontaria del capitale sociale da Euro 19.100.389,26 ad Euro 14.443.040,08, senza annullamento di azioni, essendo le azioni prive di valore nominale espresso.

In data 12 maggio 2014 è stato iscritto al Registro delle Imprese di Milano il verbale di assemblea degli azionisti del 30 aprile 2014.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.443.040,08, suddiviso in numero 2.161.711.758 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 2.157.313.635 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

Operazione di raggruppamento delle azioni ordinarie e delle azioni di categoria B

L'Assemblea degli Azionisti in data 30 aprile 2014 ha, tra l'altro, deliberato di procedere alla seguente operazione di raggruppamento:

- raggruppamento, previo annullamento di n. 35 azioni ordinarie per meri fini di quadratura dell'operazione, le azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria, priva di valore nominale espresso, ogni n. 50 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, detenute;
- raggruppamento, previo annullamento di n. 23 azioni di categoria B per meri fini di quadratura dell'operazione, le azioni di categoria B secondo il rapporto di n. 1 nuova azione di categoria B, priva di valore nominale espresso, ogni n. 50 azioni di categoria B, prive di valore nominale espresso, detenute.

In data 12 maggio 2014 è stato iscritto al Registro delle Imprese di Milano il verbale di assemblea degli azionisti del 30 aprile 2014.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.443.040,08, suddiviso in numero 43.234.234 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 43.146.272 azioni ordinarie e numero 87.962 azioni di categoria B.

Conversione delle azioni di categoria B in azioni ordinarie

Nel periodo di conversione 2 maggio 2014 – 25 luglio 2014 delle azioni di categoria B in azioni ordinarie, sono pervenute richieste di conversione per n. 87.960 azioni di categoria B, previo annullamento di n. 2 azioni di categoria B per meri fini di quadratura dell'operazione.

In considerazione del rapporto di conversione (n. 7 azioni ordinarie ogni n. 8 azioni di categoria B), sono state emesse n. 76.965 azioni ordinarie, con godimento regolare.

In data 5 agosto 2014 è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta conversione delle azioni di categoria B in azioni ordinarie.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.443.040,08, suddiviso in numero 43.223.237 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

Aumento di capitale sociale NPL

In data 2 dicembre 2014 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 467.964 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di Euro 1.197.987,84.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 56.959,92 a capitale sociale e quanto ad Euro 1.141.027,92 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 17 dicembre 2014 è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale NPL.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.500.000,00, suddiviso in numero 43.691.201 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

Prestito Obbligazionario Convertendo

In data 5 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, in attuazione della delega ex art. 2420 ter del codice civile conferitagli dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 giugno 2013, ha deliberato: i) di emettere un prestito obbligazionario convertendo dell'importo massimo di nominali di Euro 10.000.000,00, con emissione di massime n. 10.000.000 obbligazioni del valore nominale di Euro 1,00, da riservare in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti; e, conseguentemente, ii) di aumentare il capitale sociale a servizio della conversione del prestito obbligazionario convertendo per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 10.000.000,00, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, riservato in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Il Prestito Obbligazionario Convertendo è regolato dal Regolamento del "Prestito Convertendo Gabetti 2014-2023".

In data 28 febbraio 2014 è stato emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo; sono state emesse n. 10.000.000 obbligazioni, del valore nominale unitario di Euro 1,00 e così per un controvalore pari ad Euro 10.000.000,00.

Le obbligazioni sono state sottoscritte dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B dagli stessi vantati nei confronti della Società.

Nota n. 10: Riserve

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

Nel corso dell'esercizio la riserva sovrapprezzo azioni si è incrementata di Euro 40.111 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 303 mila relativamente all'allocatione di fees sostenute per l'aumento di Capitale Sociale e di Euro 61.455 a fronte della copertura di perdite cumulate al 28 febbraio 2014, come da delibera assembleare del 30 aprile 2014.

Si precisa che la riserva sovrapprezzo azioni pari ad Euro 1.152 mila è stata costituita dopo la delibera del 30 aprile 2014.

La voce altre riserve, negativa per Euro 1.090 mila, include perdite pregresse di Euro 1.127 mila già coperte con delibera del 30 aprile 2014, oltre ad Euro 37 mila derivanti dalle rivalutazioni maturate a fine esercizio sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 3 milioni (la polizza è stata iscritta tra le attività finanziare “available for sale” e valutata al “fair value” con variazioni rilevate a patrimonio netto).

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

SITUAZIONE AL 31/12/2014

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	14.500			4.657	
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni	1.152	A-B-C	1.152	61.455	949
- Riserve di utili	- 1.118	B	- 1.118		
Riserva legale	-				
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve	- 1.090	-	1.090	1.127	6.001
Perdite a nuovo	- 28	-	28		
Perdita d'esercizio al 31.12.14	- 1.026	-	1.026		
Situazione al 31/12/2014					
Totale	13.508	-	992	67.239	6.950
Quota non distribuibile			-		
Residuo quota distribuibile			992		

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 risulta pari ad Euro 26.003 mila (Euro 49.708 mila al 31 dicembre 2013) interamente rappresentata da debiti chirografari riscadenziati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 2014, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari all'1,16%.

La riduzione della voce pari ad Euro 23.705 mila è dovuta prevalentemente alla chiusura di tutte le operazioni sul capitale previste nell'Accordo di Ristrutturazione 2013, che hanno visto nel mese di febbraio 2014 la conversione di parte del debito chirografario di categoria B per Euro 20 milioni e l'emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo da nominali Euro 10 milioni, contabilizzato al 31 dicembre 2014 per Euro 8.128 mila. Inoltre nel mese di dicembre è avvenuta la conversione di parte del debito chirografario di categoria A – NPL per Euro 1.198 mila e nel corso dell'esercizio sono stati liquidati oneri finanziari e rimborsato il *free cash flow* derivante dall'attività NPL per complessivi euro 975 mila.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e tutti i *covenants* e *negative pledge* previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 sono rispettati.

Per maggiori dettagli relativi alla manovra finanziaria ed ai contenuti dell'Accordo 2013, si rimanda a quanto già precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione.

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	129
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-51
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-71
- Fondo trasferito da/ad altre società del Gruppo	6
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-1
- Chiusura crediti verso INPS per rival TFR non recuperabili	3
- utili/perdite attuariali	29
Saldo al 31.12.2014	472

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2014 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

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

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2014

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

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

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

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,91%
Tasso annuo di inflazione	0,60% per il 2015 1,20% per il 2016 1,50% 2017 e 2018 2,00% dal 2019 in poi
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	1,95% per il 2015 2,40% per il 2016 2,625% 2017 e 2018 3,00% dal 2019 in poi

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

Informazioni aggiuntive previste dal nuovo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

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

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2014

Definid Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2014

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -0,1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	476.809,37	468.032,34	465.421,21	479.561,46	470.003,06	475.027,40

Società	Service Cost 2015	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	0,00	6,6

Anni	Erogazioni previste
1	65.010,28
2	56.421,45
3	49.222,13
4	42.896,53
5	37.546,67

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 852 mila (Euro 1.204 mila al 31.12.2013) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.)	4	14
Gabetti Agency S.p.A.	100	892
Altri debiti :		
Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.)	400	1.275
Gabetti Agency S.p.A.	358	727
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	117
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Altri debiti :		
Grimaldi Franchising S.p.A.	67	19
Professionecasa S.p.A.	46	17
Gabetti Franchising S.r.l.	82	0
Totale debiti verso controllate	1.057	3.061

Il debito verso le società controllate è comprensivo per Euro 810 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (Euro 625 mila al 31.12.2013).

Il decremento complessivo pari ad Euro 2.004 mila è principalmente dovuto a compensazioni con crediti della stessa natura avvenute nel corso dell'esercizio soprattutto con riferimento alle controllate Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.).



Debiti tributari

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	353	0
Debiti verso l'Erario per IRAP	56	4
Ritenute fiscali per IRPEF	94	137
Totale debiti tributari	503	141

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	15	15
Debiti verso INPS	194	181
Debiti verso Enti Dirigenti	14	14
Debiti verso INAIL	1	0
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	224	210

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

Altri debiti

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
Debiti verso dipendenti	303	279
Debiti diversi	237	242
Totale altri debiti	540	521

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



Nota n. 15: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2014 ammonta ad Euro 4.563 mila (Euro 4.771 mila al 31 dicembre 2013) e si riferisce ai debiti verso gli istituti di credito per Euro 658 mila, al finanziamento ricevuto dalla Gabetti Mutuicasa S.p.A. per Euro 3.902 mila e per Euro 3 mila dalla Patrigest S.p.A..

Nota n. 16: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2014 non sono presenti fondi per rischi ed oneri a breve termine (Euro 168 mila al 31 dicembre 2013).

La movimentazione del fondo per rischi ed oneri è la seguente:

Fondo per rischi ed oneri	
Saldo al 01/01/2014	168.312
- accantonamenti dell'esercizio	8.057
- utilizzi per oneri	-176.369
Totale fondo per rischi ed oneri al 31/12/2014	0

ALTRE INFORMAZIONI

Fidejussioni

Al 31 dicembre 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 31 dicembre 2014 risultano in portafoglio i seguenti titoli di terzi :

- nr. 2.366 azioni Gabetti Property Solutions S.p.A. di proprietà di azionisti sconosciuti in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A. per un controvalore di euro 2,0 mila.

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. (ora incorporata in Cifin S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A.

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

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2014, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 98 mila.

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

Passività potenziali

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

- Società Edilizia Mobiliare udienza 29.4.2011 per IRPEG ILOR 1977: decisione CTC ha accolto parzialmente il ricorso dell'Ufficio. Dovrebbe residuare una pretesa azionabile dall'Ufficio tramite un'eventuale relativa iscrizione a ruolo di IRPEG di circa 3.155 euro;
- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 25.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre ad eventuali altrettante sanzioni;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a eventuali sanzioni.

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

CONTO ECONOMICO

Nota n. 17: Ricavi

La voce ricavi pari ad Euro 2.844 mila (Euro 2.410 mila al 31 dicembre 2013) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella relazione sulla gestione.

Nota n. 18: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad Euro 170 mila (Euro 1.772 mila al 31 dicembre 2013) è composta principalmente da sopravvenienze attive nelle quali è ricompreso il beneficio derivante dalla trasformazione dell'ACE pari ad euro 149 mila.

Nota n. 19: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2014, il costo del personale ammonta ad Euro 2.372 mila. Il decremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad Euro 88 mila. La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :

	31.12.2013	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2014	Media giornaliera 2014	Media giornaliera 2013
Dirigenti	3	0	0	0	3	3	3
Quadri	5	0	0	0	5	5	5
Impiegati	24	2	1	0	27	26	29
Totale	32	2	1	0	35	34	37

Si precisa che la media giornaliera non tiene conto del personale distaccato.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2014	Anno 2013
Salari e stipendi	1.692	1.753
Oneri sociali	551	566
Accantonamento TFR	129	141
Totale costi per il personale	2.372	2.460

Nota n. 20: Ammortamenti

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

	Anno 2014	Anno 2013
Mobili e arredi	2	2
Attrezzature d'ufficio	4	9
Macchine contabili ed elettroniche	13	12
Ammortamento immobilizz. materiali	19	23
Software	82	80
Marchi e licenze	18	17
Ammortamento immobilizz. immateriali	100	97
Totale ammortamenti	119	120

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

Nota n. 21: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2014	Anno 2013
Canoni di manutenzione	196	158
Spese per energia, telefoniche, pulizia	25	24
Pubblicità e promozione	24	24
Consulenze diverse	331	626
Servizi società di revisione	59	57
Servizi per il personale	52	58
Costi di formazione e ricerca personale	2	2
Emolumenti amministratori	239	302
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	570	778
Servizi finanziari	23	23
Assicurazioni	59	45
Libri e giornali	21	21
Servizi di lavoro interinale	0	0
Altri costi	108	59
Totale costi per servizi	1.759	2.227

Il decremento netto della voce pari ad Euro 468 mila è prevalentemente imputabile a minori spese per consulenza relative alle operazioni straordinarie per Euro 294 mila, a minori costi per servizi da imprese controllate per Euro 208 mila, a minori costi per emolumenti agli amministratori per Euro 62 mila, a maggiori costi per manutenzione per Euro 38 mila prevalentemente riferiti ai servizi IT, a maggiori costi per assicurazioni per Euro 13 mila e a maggiori costi per Euro 49 mila, ricompresi nella sottovoce altri costi, riferiti principalmente ai compensi verso i “*relationship manager*” presenti sul territorio.

Nota n. 22: Altri costi operativi

	Anno 2014	Anno 2013
Godimento beni di terzi	60	72
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	8
Accantonamenti per svalutazioni	201	0
Altri costi:		
Spese societarie	12	21
Imposte e tasse	88	103
Quote associative	29	19
Spese di rappresentanza	16	13
Altri oneri di gestione	96	114
Totale altri costi	241	270
Totale altri costi operativi	502	350

Gli altri costi operativi si sono incrementati complessivamente di Euro 152 mila principalmente dovuto agli accantonamenti su crediti ricompresi nell'attivo circolante per Euro 74 mila e crediti tributari a breve e medio termine per Euro 119 mila.

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per Euro 86 mila. Gli altri oneri di gestione comprendono sopravvenienze passive per Euro 56 mila.



Nota n. 23: Proventi finanziari

	Anno 2014	Anno 2013
<i>Dividendi:</i>		
Patrigest S.p.A.	1.008	729
Dividendi	1.008	729
Altri proventi finanziari	2.352	321
Totale proventi finanziari	3.360	1.050

Gli altri proventi finanziari includono principalmente per Euro 315 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.), Tree Real Estate S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A. e per Euro 61 mila gli interessi attivi di conto corrente. L'importo include inoltre Euro 1.961 mila derivante dalla contabilizzazione al *fair value* del prestito obbligazionario convertendo da Euro 10 milioni. Tale operazione è da considerarsi non ricorrente.

Nota n. 24: Oneri finanziari

La voce pari ad Euro 671 mila (Euro 605 mila al 31 dicembre 2013) è composta da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per Euro 283 mila, da interessi passivi sul prestito obbligazionario per Euro 125 mila, da interessi passivi sul finanziamento verso la società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A per Euro 60 mila, dall'effetto dell'esercizio degli *amortised cost* sulle consulenze relative all'accordo di ristrutturazione dei debiti per Euro 113 mila e dal rientro dell'attualizzazione del POC per Euro 89 mila.

Nota n. 25: Rettifiche di valore su attività finanziarie

Al 31 dicembre 2014 non sussistono rettifiche di valore su crediti finanziari (Euro 41 mila al 31 dicembre 2013).

Nota n. 26: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalle svalutazioni sulle seguenti partecipazioni:

- Gabetti Agency S.p.A. per Euro 1.048 mila (Euro 1.194 mila al 31.12.2013);
- Abaco Servizi S.r.l. per Euro 839 mila (Euro 209 mila al 31.12.2013).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.



Nota n. 27: Risultato di società valutate ad equity

Al 31 dicembre 2014 non sono presenti società valutate ad equity.

Nota n. 28: Imposte sul reddito

	Anno 2014	Anno 2013
Ires dell'esercizio	0	132
Irap dell'esercizio	-91	-4
Imposte differite	0	79
Imposte anticipate	0	-14
Totale imposte sul reddito	-91	193

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

Nota n. 29 : Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

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

2013

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso società controllate	0	0	15.317	0	0	15.317	6
Acconti a fornitori	0	0	11	0	0	11	6
Attività finanziarie correnti							
Verso società controllate	0	0	15.148	0	0	15.148	7
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	969	0	0	969	8
Denaro e valori in cassa	0	0	0	0	0	0	8
Totale attività	0	0	31.445	0	0	31.445	

Categorie IAS 39						
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio	
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti e passività finanziarie						
Debiti verso banche		0	0	49.708	11	
Altre passività finanziarie		0	0	0		
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche						
Debiti verso banche		0	0	477	15	
Debiti verso fornitori						
Verso fornitori		0	0	1.204	14	
Verso società controllate		0	0	3.061	14	
Altre passività finanziarie						
Finanziamenti		0	0	4.294	15	
Totale passività		0	0	58.744		

2014

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	0	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso società controllate	0	0	11.296	0	0	11.296	6
Acconti a fornitori	0	0	9	0	0	9	6
Attività finanziarie correnti							
Verso società controllate	0	0	20.488	0	0	20.488	7
Verso banche	0	0	0	0	3.027	3.027	7
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	3.799	0	0	3.799	8
Denaro e valori in cassa	0	0	0	0	0	0	8
Totale attività	0	0	35.592	0	3.027	38.619	

Categorie IAS 39					
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche	0	0	26.003	26.003	11
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Debiti verso banche	0	0	658	658	15
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori	0	0	852	852	14
Verso società controllate	0	0	1.057	1.057	14
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti	0	0	3.904	3.904	15
Totale passività	0	0	32.474	32.474	

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

Il fondo svalutazione su crediti commerciali non ha subito movimentazioni nell'esercizio e ammonta ad Euro 25 mila.

Fair value di attività e passività finanziarie

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

(valori in migliaia di euro)

2013	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Attività finanziarie società controllate	15.148					15.148	7
Crediti commerciali	15.328					15.328	6
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	969					969	8
Debiti verso banche	(50.185)					(50.185)	11-15
Debiti verso fornitori e società controllate	(4.265)					(4.265)	14
Altre passività finanziarie	(4.294)				(4.294)	(4.294)	16
	(27.299)				(4.294)	(27.299)	

(valori in migliaia di euro)

2014	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Attività finanziarie società controllate	20.488					20.488	7
Attività finanziarie verso banche	3.027					3.027	7
Crediti commerciali	11.305					11.305	6
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	3.799					3.799	8
Debiti verso banche	(26.661)					(26.661)	11-15
Debiti verso fornitori e società controllate	(1.909)					(1.909)	14
Altre passività finanziarie	(3.904)				(3.904)	(3.904)	15
	6.145				(3.904)	6.145	

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

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

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

2013						(valori in migliaia di euro)
Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti	
Effetto attualizzazione TFR	(10)	-	-	-	(10)	
Totale					(10)	

2014						(valori in migliaia di euro)
Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti	
Effetto attualizzazione TFR	(9)	-	-	-	(9)	
Totale					(9)	

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di prezzo

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta a tale rischio in ragione della propria posizione debitoria nei confronti degli Istituti di credito, come più specificatamente illustrato nell'ambito dell'analisi del rischio di liquidità.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 *bps* sull'indebitamento alla data di bilancio. La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
	2013	148	(148)	0	0	148
2014	75	(75)	0	0	75	(75)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (debito chirografario Cat. A - NPL pari ad Euro 7.792 mila in linea capitale).



Rischio di liquidità

Al 31 dicembre 2014, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e delle Raccomandazioni ESMA/2013/319, il capitale circolante netto del Gruppo Gabetti, inteso come differenza tra attività correnti e passività correnti, al netto della parte di “altri crediti finanziari a breve termine” composta da crediti *non performing loan*, destinati al rimborso del debito chirografario di categoria A, così come previsto nell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta positivo per euro 19,6 milioni, inclusivo di euro 7,7 milioni di cassa e di euro 3,0 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita.

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2014 e tenuto conto del capitale circolante netto di partenza (ad eccezione della componente cassa e degli altri crediti finanziari disponibili per la vendita), la Società ha stimato un fabbisogno finanziario netto per euro 2,6 milioni.

Considerato che il capitale circolante netto di partenza è comprensivo di euro 10,7 milioni tra cassa ed altri crediti finanziari disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2014 e pertanto dispone della capacità di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi.

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

Rischio legato all’indebitamento finanziario

Tutti gli affidamenti ricevuti dalla Società e dal Gruppo Gabetti, sono disciplinati e regolamentati nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, con scadenze e piano di rimborso del debito in linea con l’evoluzione dei flussi di cassa previsti nel Piano Strategico 2013-2016 e secondo le condizioni previste nell’Accordo stesso.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e tutti i *covenants* e *negative pledge* previsti nell’Accordo 2013 sono rispettati.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto “*Worst case scenario*”, le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2013

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	50.185	0	477	1616	48.092	50.185	11-15
Finanziamenti	4.294	0	4.294	0	0	4.294	15
Totale	54.479	0	4.771	1.616	48.092	54.479	

2014

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	26.661	0	658	1500	24.503	26.661	11-15
Finanziamenti	3.904	0	3.904	0	0	3.904	15
Totale	30.565	0	4.562	1.500	24.503	30.565	

Milano, 17 marzo 2015

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



PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2014 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

ALLEGATO N. 1

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2014	
Marchi e licenze	177		(126)		51	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.544		(2.371)	(11)	162	
Immobilizzazione in corso e acconti	0				0	
Totale	2.721	0	(2.497)	(11)	213	
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	2				(18)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	51	39			(81)	
Immobilizzazione in corso e acconti	47	(39)				
Totale	100	0	0	0	(99)	0
(A) Di cui:						
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2014	
Marchi e licenze	179		(144)		35	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.634		(2.452)	(11)	171	
Immobilizzazione in corso e acconti	8				8	
Totale	2.821	0	(2.596)	(11)	214	

ALLEGATO N. 2

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.14
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	331		(322)		9
Macchine contabili ed elettroniche	693		(664)		29
Altri beni materiali	12		(4)	(8)	0
Totale	1.036	0	(990)	(8)	38

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	1			(6)		
Macchine contabili ed elettroniche	9		(1)	(13)		
Altri beni materiali						
Totale	10	0	(1)	(19)	0	0

(A) Di cui (in unità di Euro):

Costo originario	805
Ammortamenti ordinari	(80)
Totale	724

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2014
Mobili e attrezzature d'ufficio	332		(328)		4
Macchine contabili ed elettroniche	701		(677)		24
Altri beni materiali	0		0	0	0
Totale	1.033	0	(1.005)	0	28

ALLEGATO N. 3

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE
(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2014		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	2.951	2.951	(1.048)	(1.048)	100%	2.951	2.951	0	0
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	10.400	10.112	5.200	(700)	(360)	51,429%	4.480	5.200	720	720
Patigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	2.765	2.765	764	764	100%	1.535	2.765	1.230	1.230
Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.)	Via Quaranta 40 Milano	2.000	2.136	2.136	(838)	(838)	100%	2.136	2.136	0	0
Totali		18.600	17.964	13.052				11.102	13.052	1.950	1.950

ALLEGATO N.4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2013			UTILIZZI 2014			NUOVE ISCRIZIONI 2014			ESERCIZIO 31/12/2014		
	Ammontare delle differenze temporanee		imposte	Ammontare delle differenze temporanee		imposte	Ammontare delle differenze temporanee		imposte	Ammontare delle differenze temporanee		imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)	(A2+B2+C2)	(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):												
Quote associative	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Compensi società di revisione	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Emolumenti amministratori	(33.139)	27,50%	(9.113)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(33.139)	27,50%	(9.113)
Fondo rischi ed oneri	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Perdita fiscale da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.698.552)	27,50%	(1.567.102)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(5.698.552)	27,50%	(1.567.102)
Fido TFR IAS	(8.780)	27,50%	(2.415)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(8.780)	27,50%	(2.415)
Ammortamento immob.mat. IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
		5,57%	0		5,57%	0		5,57%	0		5,57%	0
TOTALE	(5.740.471)		(1.578.630)	0		0	0		0	(5.740.471)		(1.578.630)
Imposte differite:												
Dividendi non incassati	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Fido TFR IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Ammortamento immob.mat. IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
		5,57%	0		5,57%	0		5,57%	0		5,57%	0
TOTALE	0		0	0		0	0		0	0		0
Imposte differite (anticipate) nette	(5.740.471)		(1.578.630)							(5.740.471)		(1.578.630)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(64.258.557)	27,50%	(17.671.103)							(67.398.735)	27,50%	(18.534.102)
- per altro	(18.227.987)	27,50%	(5.012.696)							(16.143.483)	27,50%	(4.439.452)
		5,57%	(48.354)								5,57%	(44.676)

ALLEGATO N. 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE
Utile prima delle imposte	-	934.950,00	-	934.950,00	
Aliquota teorica applicabile			0,00%		5,57%
Redditi non imponibili	-	149.700,00	0,00%	259.846,00	1,55%
Dividendi non imponibili	-	957.125,00	0,00%	1.007.500,00	6,00%
Svalutazioni non deducibili		1.886.746,00	0,00%	1.886.746,00	-11,24%
Costi indeducibili		108.036,00	0,00%	1.883.934,00	-11,22%
Accantonamenti non deducibili		200.931,00	0,00%	200.931,00	-1,20%
Altre differenze permanenti		-	0,00%	26.840,00	-0,16%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	-	2.327.556,00	0,00%	167.582,00	1,00%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente			0,00%		-9,70%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita			0,00%		0,00%
Imponibile fiscale	-	2.173.618,00		1.628.573,00	
Aliquota effettiva			0,00%		-9,70%



ALLEGATO N. 6

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE
(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi percepiti nel 2014 dalla Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2014
Revisione contabile	BDO	Capogruppo	59
Revisione contabile	BDO	Controllate	177
Totale			236

Si precisa che il compenso è comprensivo dei servizi di attestazione dichiarazioni fiscali



ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

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

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

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2014.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014:

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

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

Milano, 17 marzo 2015

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso