



# GRUPPO GABETTI

Presentazione annuale  
alla comunità finanziaria

Milano, 12 maggio 2004

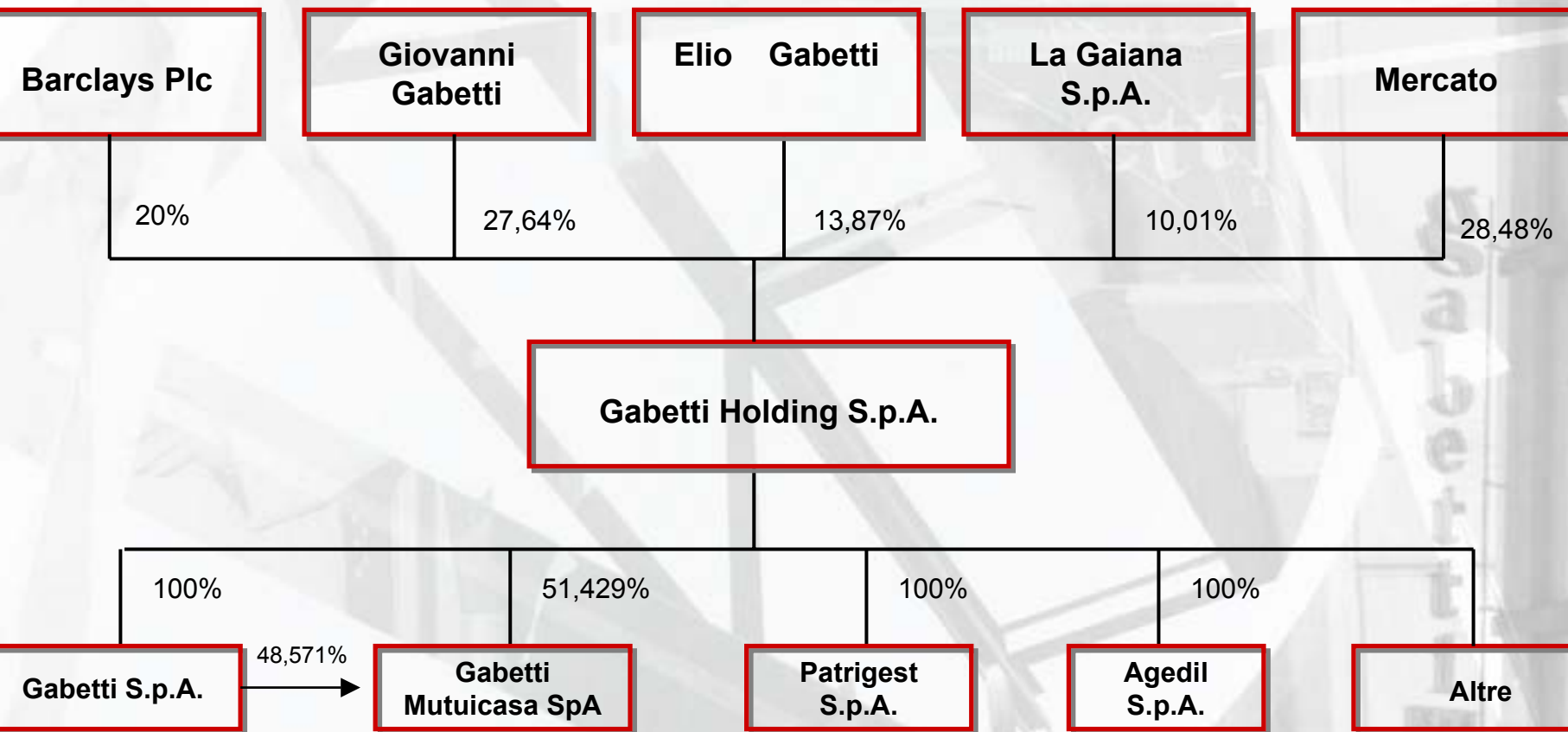


## **Il Gruppo Gabetti**

- **Leader in Italia nell'intermediazione immobiliare, attivo nel settore residenziale e di impresa;**
- **1.100 milioni di Euro intermediati (dalla sola rete diretta) nel 2003;**
- **Oltre 700 punti vendita operativi sul territorio e ulteriori 220 contratti di franchising già conclusi;**
- **La rete di agenzie rappresenta l'asset strategico del Gruppo;**
- **Ricavi totali per 83,7 milioni di Euro nel 2003.**

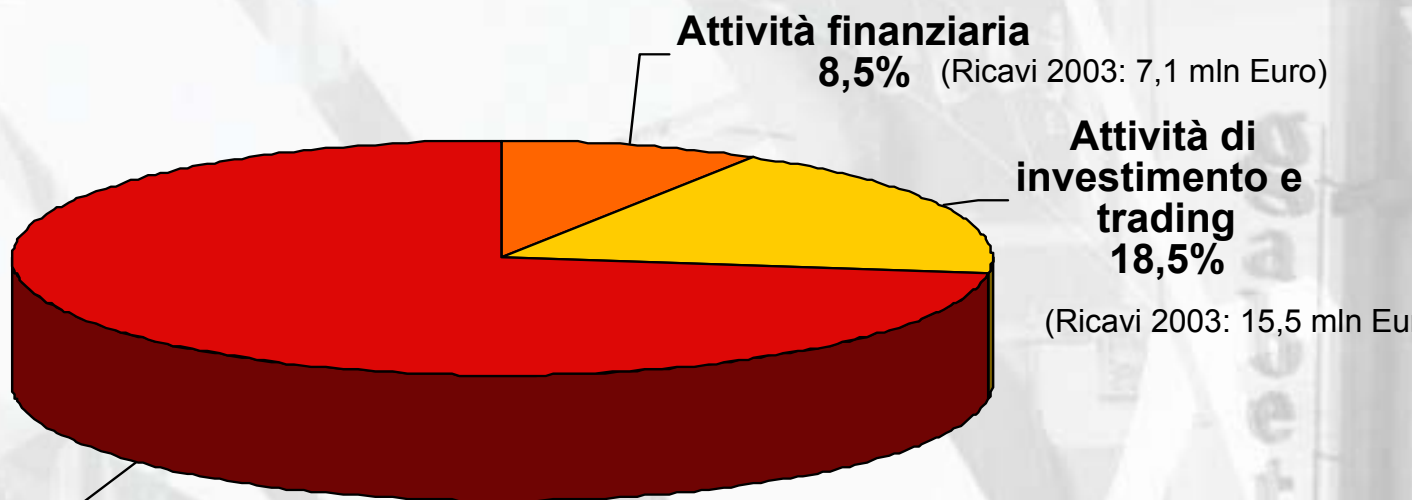


## Azionariato e struttura del gruppo



- Patrimonia 70  
- Gadola 9,70

## Le aree di business



**Attività di servizi**  
**73,0%**

(Ricavi 2003: 61,1 mln Euro)

**Attività finanziaria**

**8,5%** (Ricavi 2003: 7,1 mln Euro)

**Attività di  
investimento e  
trading**  
**18,5%**

(Ricavi 2003: 15,5 mln Euro)

**Ricavi totali 2003: 83,7 milioni di Euro**

## I ricavi nel core business





## Scenario di mercato

### Mercato residenziale

- Nel 2003 il mercato ha evidenziato segnali di consolidamento e stabilizzazione;
- Volumi di scambi stimati in oltre 800.000 compravendite nel 2003;
- Prezzi in crescita media del +6,5% a livello nazionale;
- Nei primi mesi del 2004 il mercato conferma il suo trend positivo, grazie anche alla crescita della componente di domanda per investimento. Si prevede che tale trend prosegua per tutto il 2004, nonostante alcuni segnali di rarefazione dell'offerta.

### Mercato d'impresa

- Nel 2003 il mercato ha evidenziato un rallentamento;
- Compravendite stimate in 100.000 unità (-7,4% rispetto al 2002);
- Previsioni di un mercato a due velocità: in ulteriore rallentamento sul versante degli utilizzatori, in tenuta sul fronte degli investitori.



## Risultati 2003 / Conto economico consolidato

	31. 12.20 03	31. 12.20 02
<b>Margine operativo lordo attività di servizi</b>	7.267	12.377
<b>Margine operativo lordo attività di investimento e trading</b>	2.181	1.938
<b>Margine operativo lordo attività finanziaria</b>	2.645	1.858
<b>Costi della c apogruppo</b>	[4.378]	[4.325]
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	7.715	11.848
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni</b>	[5.573]	[4.394]
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	2.142	7.454
<b>Proventi e oneri finanziari</b>	[579]	[424]
<b>Proventi e oneri straordinari</b>	[100]	[12]
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	1.463	7.018
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	[1.421]	[3.653]
<b>Perdite dell'esercizio di competenza di terzi</b>	17	35
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	59	3.400

In migliaia di Euro

## Risultati 2003 / Attività di servizi



	31.12. 2003	31.12. 2002
<b>Ricavi da intermediazione immobiliare</b>	<b>42.802</b>	<b>44.513</b>
<b>Ricavi da franchising</b>	<b>6.690</b>	<b>5.461</b>
<b>Ricavi da segnalazione di prodotti finanziari</b>	<b>7.554</b>	<b>11.352</b>
<b>Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare</b>	<b>2.908</b>	<b>2.315</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>1.100</b>	<b>1.487</b>
<b>Costi e spese operative</b>	<b>[53.787]</b>	<b>[52.751]</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO ATTIVITA' DI SERVIZI</b>	<b>7.267</b>	<b>12.377</b>

In migliaia di Euro

Risultati 2003 / Attività di investimento e trading immobiliare



	31.12. 2003	31.12. 2002
<b>Vendite immobiliari</b>	<b>14.014</b>	<b>11.785</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>1.485</b>	<b>788</b>
<b>Costo degli immobili venduti</b>	<b>[10.219]</b>	<b>[8.309]</b>
<b>Svalutazione immobili in rimanenza</b>	<b>[121]</b>	<b>[95]</b>
<b>Costi e spese operative</b>	<b>[2.978]</b>	<b>[2.231]</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING</b>	<b>2.181</b>	<b>1.938</b>

In migliaia di Euro



## Risultati 2003 / Attività finanziaria

	31.12. 2003	31.12. 2002
<b>Interessi attivi su mutui</b>	4.642	6.348
<b>Interessi attivi su contratti di locazione finanziaria</b>	344	67
<b>Altri proventi</b>	2.119	1.311
<b>Oneri finanziari</b>	[1.645]	[2.779]
<b>Costi e spese operative</b>	[2.805]	[3.089]
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO ATTIVITA' FINANZIARIA</b>	2.645	1.858

In migliaia di Euro

## Indici di solidità



	2 0 0 3	2 0 0 2
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>92.738</b>	<b>85.451</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>40.138</b>	<b>42.319</b>
<b>GRADO DI INDEBITAMENTO</b>	<b>2,31</b>	<b>2,02</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>40.138</b>	<b>42.319</b>
<b>Totale attività fisse nette</b>	<b>20.652</b>	<b>32.376</b>
<b>MARGINE DI STRUTTURA</b>	<b>19.486</b>	<b>9.943</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>40.138</b>	<b>42.319</b>
<b>Totale attività fisse nette</b>	<b>20.652</b>	<b>32.376</b>
<b>INDICE DI COPERTURA DELLE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>54.588</b>	<b>57.121</b>
<b>Capital e investimento netto</b>	<b>94.779</b>	<b>99.505</b>
<b>DEBITRATIO</b>	<b>58%</b>	<b>57%</b>

In migliaia di Euro



## Indici di redditività

	2 0 0 3	2 0 0 2
<b>Risultato operativo</b>	<b>7.267</b>	<b>12.377</b>
<b>Ricavi</b>	<b>61.054</b>	<b>65.128</b>
<b>ROS ATTIVITA ' DI SERVIZI</b>	<b>11,9%</b>	<b>19%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>2.181</b>	<b>1.938</b>
<b>Ricavi</b>	<b>15.499</b>	<b>12.573</b>
<b>ROS ATTIVITA ' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE</b>	<b>14,07 %</b>	<b>15,41 %</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>2.645</b>	<b>1.858</b>
<b>Ricavi</b>	<b>7.095</b>	<b>7.726</b>
<b>ROS ATTIVITA ' FINANZIARIA</b>	<b>37,28 %</b>	<b>24,05 %</b>
<b>Reddito operativo</b>	<b>2.142</b>	<b>7.454</b>
<b>Attività totali nette</b>	<b>132.876</b>	<b>127.770</b>
<b>REDDITIVITA ' DEGLI INVESTIMENTI (ROI)</b>	<b>1,6%</b>	<b>5,8%</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>4.167</b>	<b>4.864</b>
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>92.738</b>	<b>85.451</b>
<b>COSTO DEI MEZZI DI TERZI</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,7%</b>
<b>Reddito netto</b>	<b>59</b>	<b>3.400</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>40.138</b>	<b>42.319</b>
<b>REDDITIVITA ' DEI MEZZI PROPRI (ROE)</b>	<b>0,1%</b>	<b>8%</b>

In migliaia di Euro



Piano di riassetto organizzativo



## **Piano di riassetto organizzativo**

**All'inizio del 2004 è stato implementato un piano di riassetto organizzativo del Gruppo che ha coinvolto la struttura e il management di:**

- Gabetti Holding (capogruppo)**
- Gabetti S.p.A. (società attiva nel core business).**

**Con i seguenti obiettivi prioritari:**

- Focalizzare le società operative ed in particolare Gabetti S.p.A. sul core business garantendo maggiore presidio del territorio**
- Ottimizzare e razionalizzare le risorse con l'obiettivo di incrementare i margini reddituali**
- Centralizzare in Gabetti Holding tutti i servizi rivolti alle società del Gruppo al fine di garantire maggiore coordinamento, efficienza e controllo**

## Riassetto organizzativo / Gruppo



<b><u>COMITATI DI GRUPPO</u></b>	<b><u>OBIETTIVI</u></b>	<b><u>COMPOSIZIONE</u></b>
<b>1. Comitato direzionale e strategico</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Definisce le linee strategiche</li><li>• Discute e approva piano strategico e budget</li><li>• Esamina evoluzione del mercato e della concorrenza e indica le azioni di adattamento</li><li>• Decide lancio di progetti speciali</li><li>• Esamina risultati di Gruppo su base periodica</li><li>• Esamina piani operativi suggerendo priorità</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elio Gabetti</li><li>• Maurizio Benassi</li><li>• Ilvo Bruschi</li><li>• Ugo Giordano</li></ul>
<b>2. Comitato commerciale e direttivo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Promuove sviluppo sinergico linee di business</li><li>• Monitora performance economica e di mercato a aree di business</li><li>• Valuta criticità e definisce azioni</li><li>• Promuove azioni commerciali</li><li>• Identifica e avvia progetti speciali a supporto attività commerciali</li></ul>	<b>Tutti i dirigenti del Gruppo</b>



## Riassetto organizzativo / Gabetti Holding

- **Creazione di una nuova Funzione Direzione Affari Generali e Servizi di Gruppo affidata a Maurizio Benassi che riporta all'Amministratore Delegato con seguenti responsabilità:**
  - **Supporto Strategico**
  - **Servizi Amministrativi**
  - **Servizio Legale**
  - **Servizi per le Risorse Umane**
  - **Servizio EDP**
  - **Ufficio Studi**
  - **Investor Relations**
  - **Servizi Generali**



## Riassetto organizzativo / Gabetti S.p.A.

- **Nomina del nuovo Amministratore Delegato Ilvo Bruschi.**
- **Adozione di un nuovo modello di business maggiormente focalizzato sul presidio del territorio.**

### Modello Precedente (per linee di business)

- **Responsabilità strutturata per linea di business (Divisioni), ciascuna competente a livello nazionale**

### Modello attuale (territoriale)

- **Responsabilità territoriali (quattro Aree); ciascuna area competente per le linee di business:**
  - **Residenziale**
  - **Impresa**
  - **Franchising**
  - **Prodotti finanziari;**
- **Funzioni di coordinamento centrale per:**
  - **Franchising**
  - **Prodotti Finanziari;**
- **Direzione Impresa (Resp. Stefano Barbieri);**
- **Direzione Frazionamenti e Cantieri (Resp. Marco Mezzadri).**



## **Il modello territoriale**

**Il modello territoriale adottato da Gabetti S.p.A. si basa di quattro Aree:**

- Area 1**      **Valle d'Aosta, Piemonte, Liguria, Emilia Romagna, Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia**  
**(Resp. Camillo Solaro)**
  
- Area 2**      **Lombardia**  
**(Resp. Luigi Carbonara)**
  
- Area 3**      **Toscana, Lazio, Umbria e Sardegna**  
**(Resp. Giuseppe Pieretti)**
  
- Area 4**      **Campania, Calabria, Sicilia, Basilicata, Puglia, Molise, Abruzzo e Marche**  
**(Resp. Alberto Andreozzi)**



La strategia

# Strategia di Gruppo



## Obiettivi

1. **Rafforzare il core business dell'intermediazione immobiliare**

2. **Sviluppo delle attività nel settore del trading**

3. **Sviluppo delle attività di gestione e valorizzazione grandi patrimoni**

## Aree di intervento

- Piano di riassetto organizzativo
- Nuovo modello basato sul presidio del territorio
- Incremento margini
- Focalizzazione sul core business
  
- Prosecuzione business acquisto, valorizzazione e rivendita frazionata di complessi immobiliari
- Ritorno del Gruppo nel business della promozione edilizia
- Rafforzamento partnership con La Gaiana
- Utilizzo della società Brunilde quale strumento di investimento congiunto
  
- Sviluppo ulteriore delle attività di advisory
- Rafforzamento sinergie con la rete Gabetti



## Focalizzazione sul core business - Sviluppo rete

### Linee Guida

- **Maggiore presidio del territorio**
- **Consolidamento rete diretta nelle città a più elevate potenzialità**
- **Sviluppo rete in franchising**
- **Maggiore condivisione nella gestione**

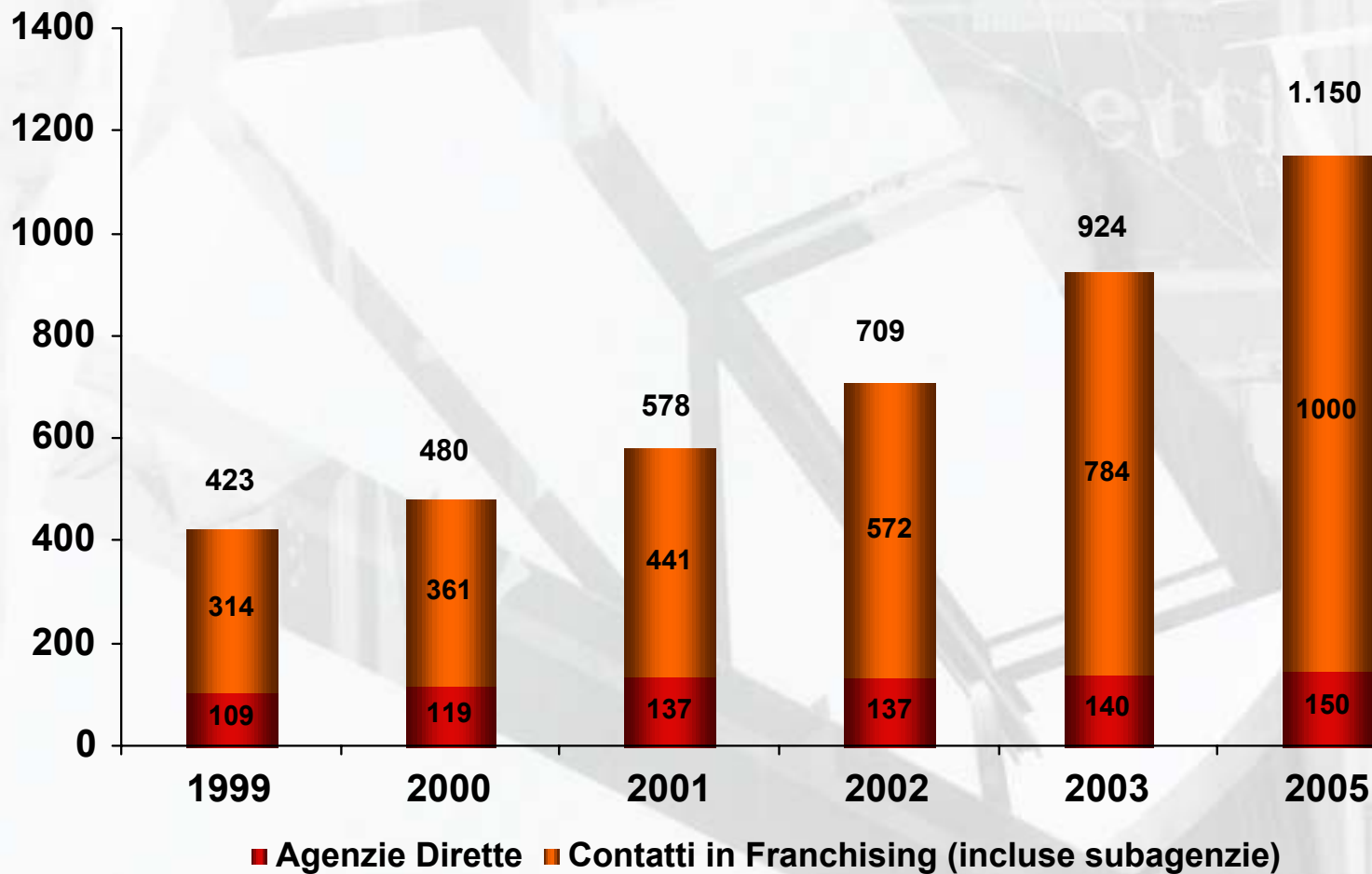
### Obiettivi 2005

- **1000 contratti di franchising**
- **150 agenzie dirette**



## Focalizzazione sul core business - Sviluppo rete /2

### Numero agenzie dirette e contratti di franchising





## Focalizzazione sul core business - Sviluppo prodotti finanziari

### Linee guida

- **Proseguimento nella strategia di partnership con operatori specializzati**
- **Rivisto l'accordo commerciale con il partner Banca Woolwich**
- **Nuovo accordo commerciale con MPS per garantire un più ampio ventaglio di soluzioni**
- **Strategia di motivazione della rete nella segnalazione di prodotti finanziari**

#### Prodotti

- **Mutui / Leasing**
- **Carte di credito**
- **Assicurazioni**

#### Partner

- **Banca Woolwich**
- **MPS**
- **Barclays**
- **Vittoria Assicurazioni**



**Focalizzazione sul core business - Sviluppo intermediazione settore impresa**

**Linee guida:**

- **Approfondita analisi delle esigenze del mercato**
- **Maggiore presidio del territorio da parte di Gabetti S.p.A.**
- **Maggiore focalizzazione su target media-piccola impresa**
- **Ampliamento rete agenzia in franchising esclusivamente dedicate a questo settore (Gabetti per l'Impresa Professional)**



## Focalizzazione sul core business - Ufficio Studi



### Obiettivi

- **Maggiore specializzazione**
- **Ampliamento copertura di analisi (compravendite e affitti)**
- **Rafforzamento del livello di supporto alla rete**



## Partnership

- **2003 - Accordo commerciale con La Gaiana**
- **Marzo 2003 - Ingresso La Gaiana in Gabetti Holding con quota 4,6%**
- **Giugno 2003 - Accordo di patti parasociali tra La Gaiana e Elio Gabetti**
- **Dicembre 2003 - Ingresso di La Gaiana in Brunilde Srl con 49,9%**
- **Aprile 2004 - La Gaiana raggiunge 10% in Gabetti Holding**

## Aree di attività

- **Acquisto, valorizzazione e rivendita frazionata**

	<u>ACQUISTI</u>	<u>VENDITE</u>
<b>2002</b>	<b>3.689</b>	<b>11.785</b>
<b>2003</b>	<b>25.593</b>	<b>14.014</b>

Valori in migliaia di Euro

- **Promozione edilizia**



## **Primo Trimestre 2004 / Highlights**

**Il piano di riassetto organizzativo e la nuova strategia del Gruppo hanno già prodotto positivi risultati nel primo trimestre 2004 in termini di incremento dei ricavi e della redditività.**

**In sintesi:**

- utile consolidato ante imposte per 1,0 milioni di Euro (0,1 milioni al 31.03.2003)**
- margine lordo operativo per 2,7 milioni di Euro (0,9 milioni al 31.03.2003)**

**La forte crescita della redditività è stata ottenuta soprattutto nell'attività di servizi:**

- ricavi da intermediazione immobiliare per 12,4 milioni di Euro in crescita del +27,2%**
- ricavi da segnalazione prodotti finanziari per 1,5 milioni di Euro in crescita del +20,5%**



## Risultati primo trimestre 2004 // Attività di servizi

	31.03. 2003	31.03. 2004
<b>Ricavi da intermediazione immobiliare</b>	<b>9.779</b>	<b>12.439</b>
<b>Ricavi da franchising</b>	<b>1.433</b>	<b>1.477</b>
<b>Ricavi da segnalazione di prodotti finanziari</b>	<b>1.245</b>	<b>1.500</b>
<b>Ricavi per consulenze e gestione immobiliare</b>	<b>744</b>	<b>498</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>364</b>	<b>420</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>- 4.520</b>	<b>- 5.162</b>
<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>- 1.181</b>	<b>- 553</b>
<b>Costi per il personale</b>	<b>- 6.073</b>	<b>- 6.129</b>
<b>Per il godimento di beni di terzi</b>	<b>- 1.255</b>	<b>- 1.355</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO ATTIVITA' DI SERVIZI</b>	<b>536</b>	<b>3.135</b>

In migliaia di Euro



## Risultati primo trimestre 2004 / Attività di investimento e trading immobiliare

	31.03. 2003	31.03. 2004
<b>Vendite immobiliari</b>	<b>2.200</b>	<b>6.193</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>102</b>	<b>120</b>
<b>Costo degli immobili venduti</b>	<b>- 1.516</b>	<b>- 5.575</b>
<b>Svalutazione immobili in rimanenza</b>	<b>- 26</b>	<b>- 26</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>- 229</b>	<b>- 167</b>
<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>- 25</b>	<b>- 9</b>
<b>Oneri associato</b>	<b>- 254</b>	<b>0</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING</b>	<b>252</b>	<b>536</b>

In migliaia di Euro



## Risultati primo trimestre 2004 // Attività finanziaria

	31.03. 2003	31.03. 2004
<b>Interess i attivi s u m utui</b>	<b>1.262</b>	<b>1.120</b>
<b>Interess i attivi s u contratti di lo cazio ne f inanzia ria</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
<b>Altri proven ti</b>	<b>1.162</b>	<b>224</b>
<b>Oneri fin anzi ari</b>	<b>- 526</b>	<b>- 330</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>- 475</b>	<b>- 432</b>
<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>- 164</b>	<b>- 153</b>
<b>Costi per il personale</b>	<b>- 190</b>	<b>- 48</b>
<b>MARGINE OPERAT IVO LORDO ATTIVITA' FINANZ IARIA</b>	<b>1.077</b>	<b>382</b>

In migliaia di Euro

Risultati primo trimestre 2004 / Conto economico consolidato



	31.03.2003	31.03.2004
<b>Margine operativo lordo attività di servizi</b>	<b>536</b>	<b>3.135</b>
<b>Margine operativo lordo attività di investimento e trading</b>	<b>252</b>	<b>536</b>
<b>Margine operativo lordo attività finanziaria</b>	<b>1.077</b>	<b>382</b>
<b>Costi della capogruppo</b>	<b>- 1.001</b>	<b>- 1.321</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>864</b>	<b>2.732</b>
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni</b>	<b>- 659</b>	<b>- 1.530</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>205</b>	<b>1.202</b>
<b>Altri proventi e oneri finanziari</b>	<b>- 128</b>	<b>- 112</b>
<b>RISULTATO AL LORDO GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>77</b>	<b>1.090</b>
<b>Proventi e oneri straordinari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>77</b>	<b>1.090</b>
<b>Utile/Perdite di competenza di terzi</b>	<b>3</b>	<b>- 68</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>80</b>	<b>1.022</b>

In migliaia di Euro



## Trend per l'esercizio 2004

- **Per l'esercizio 2004 si prevede che il piano di riassetto produrrà effetti positivi in termini di ricavi e redditività nell'area dei servizi immobiliari**
- **I ricavi da intermediazione e da segnalazione prodotti finanziari, che nel 2003 avevano evidenziato un rallentamento, sono previsti in crescita**
- **Aspettative di interessanti risultati anche sul fronte del trading immobiliare.**