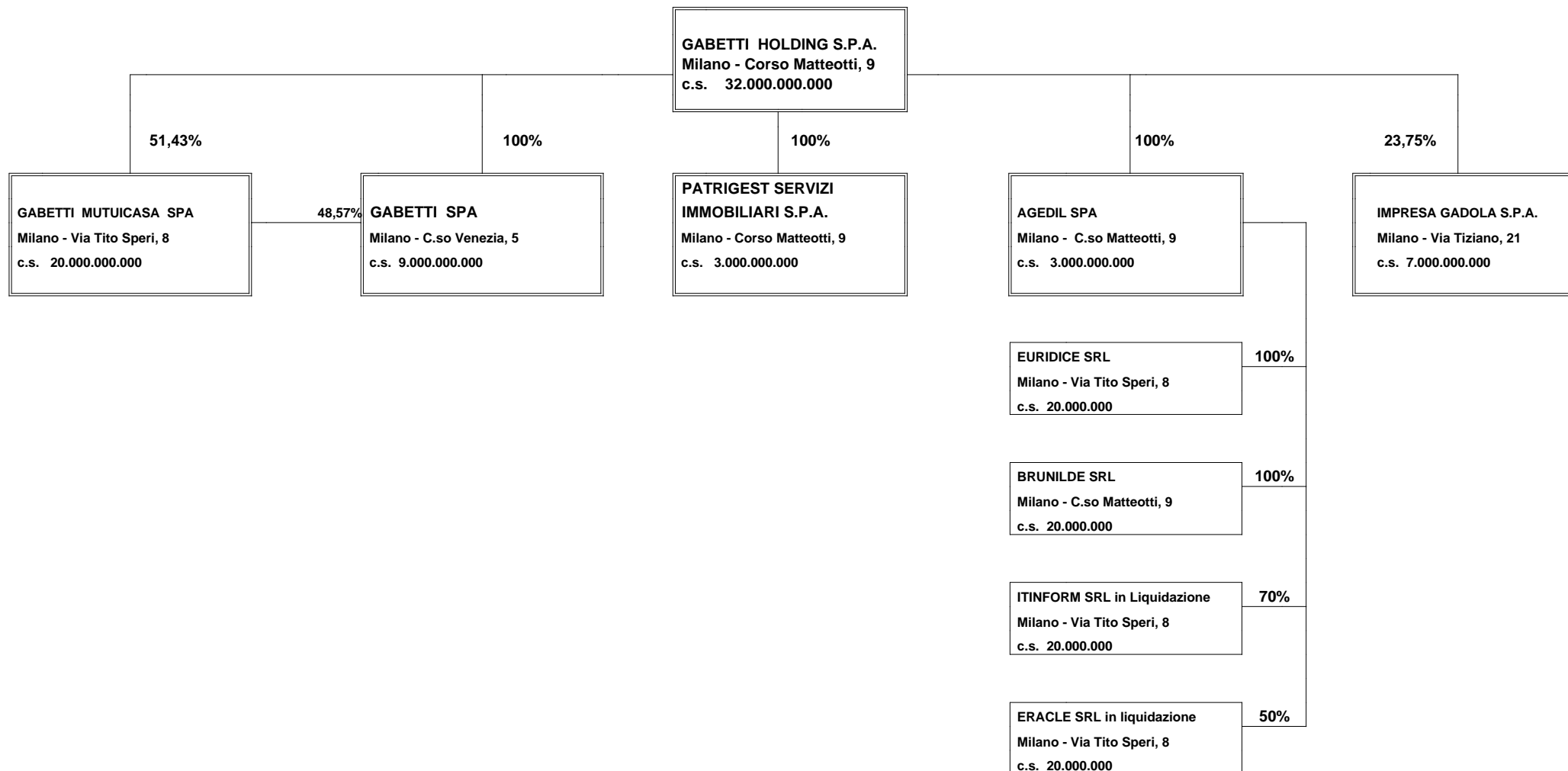


**STRUTTURA DEL GRUPPO  
G A B E T T I**

**31 DICEMBRE 1999**



**RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA  
GESTIONE DEL GRUPPO**

Signori Azionisti,  
 Vi presentiamo qui di seguito i dati sintetici del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale consolidati

## DATI SINTETICI DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in milioni di Lire)	1999	1998
<b>GESTIONE IMMOBILIARE</b>		
Ricavi da intermediazione immobiliare	74.931	54.737
Ricavi dall'attività di franchising	6.286	5.092
Ricavi da intermediazione di mutui e leasing	7.018	3.763
Altri ricavi per consulenze	2.125	872
Altri proventi	2.775	4.326
Ricavi da vendite immobiliari	10.435	12.815
Costo degli immobili venduti	(10.539)	(13.071)
Svalutazioni immobili in rimanenza	(467)	(2.523)
Costi e spese operative	(78.039)	(68.216)
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE</b>	<b>14.525</b>	<b>(2.205)</b>
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>		
Interessi attivi su mutui	31.194	44.965
Interessi attivi su contratti di locazione finanziaria	691	2.004
Altri proventi	2.389	5.070
Differenziale su operazioni di interest rate swaps	(1.126)	(1.938)
Oneri finanziari netti	(11.387)	(24.984)
Costi e spese operative	(13.289)	(12.142)
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE</b>	<b>8.472</b>	<b>12.975</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO</b>		
(al netto dei proventi)	(10.273)	(9.432)
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DELLA GESTIONE ORDINARIA</b>	<b>12.724</b>	<b>1.338</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
Proventi straordinari	0	6.437
Oneri straordinari	0	(893)
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>0</b>	<b>5.544</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO</b>	<b>12.724</b>	<b>6.882</b>
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(7.096)	(4.125)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DEL GRUPPO</b>	<b>5.628</b>	<b>2.757</b>

## DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(in milioni di Lire)	31.12.1999	31.12.1998
Crediti verso clienti per mutui concessi (quota a breve)	129.746	133.602
Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria (quota a breve)	3.278	5.458
Immobili da contratti di locazione finanziaria in attesa di vendita	6.372	5.745
Immobili destinati alla vendita	22.681	33.435
Crediti verso clienti	12.298	7.542
Altri debiti a breve, a medio ratei e risconti	(21.833)	(12.820)
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>152.542</b>	<b>172.962</b>
Crediti verso clienti per mutui concessi	129.582	184.126
Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria	9.677	17.745
Immobilizzazioni immateriali nette	4.243	4.313
Immobilizzazioni materiali nette	8.371	8.711
Partecipazioni	1.797	1.776
Crediti finanziari verso imprese del Gruppo non consolidate	145	237
Altre attività	2.177	2.104
Azioni proprie e altri titoli	3.152	2.085
<b>Attività fisse nette</b>	<b>159.144</b>	<b>221.097</b>
<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>(12.814)</b>	<b>(11.737)</b>
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>298.872</b>	<b>382.322</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	144.712	192.709
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	(9.784)	(9.704)
Debiti finanziari a medio/lungo termine	90.629	130.240
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>225.557</b>	<b>313.245</b>
<b>Patrimonio netto del Gruppo</b>	<b>73.315</b>	<b>69.077</b>
<b>Totale come sopra</b>	<b>298.872</b>	<b>382.322</b>

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo, pari a Lire 226 miliardi (Lire 313 miliardi nel 1998), è da correlare principalmente alle attività finanziarie (mutui e leasing) del Gruppo.

## **ANDAMENTO DEI SETTORI DI ATTIVITÀ DEL GRUPPO**

### *A) Intermediazione immobiliare*

Nel 1999 il settore dell'intermediazione immobiliare ha evidenziato ricavi per Lire 74,9 miliardi (Lire 54,7 miliardi nel 1998).

Nell'ambito della strategia di sviluppo della rete di vendita diretta sul territorio i punti vendita sono passati da 96 a 109.

Nel corso dell'esercizio è proseguito il programma di consolidamento e sviluppo della rete di vendita attraverso il franchising; al 31 dicembre 1999 i contratti stipulati erano n. 261 (n. 232 al 31 dicembre 1998), oltre a n. 36 preliminari sottoscritti (40 al 31 dicembre 1998).

Nel corso dell'esercizio i ricavi dei corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi derivanti dalla rete di vendita in franchising sono stati di Lire 6,3 miliardi (Lire 5,1 miliardi nel 1997).

### *B) Trading immobiliare e promozione edilizia*

Anche nel 1999 non sono state intraprese nuove operazioni in questo settore; nel corso dell'anno, alla luce dei rinnovati sforzi profusi nelle attività di commercializzazione, sono state realizzate vendite immobiliari per Lire 10,2 miliardi (Lire 12,2 miliardi nel 1998). Gli immobili in rimanenza al 31 dicembre 1999 ammontano a Lire 22,7 miliardi (Lire 33,4 miliardi nel 1998). La movimentazione degli immobili in rimanenza è ampiamente descritta nella nota integrativa al bilancio consolidato. Al fine di adeguare i valori delle rimanenze di alcuni immobili al valore di mercato, sono state effettuate svalutazioni per complessive Lire 0,5 miliardi (Lire 2,5 miliardi nel 1998).

Nell'esercizio si è inoltre proceduto alla fusione per incorporazione di Orfeo S.r.l. e Larissa S.r.l. in Agedil S.p.A.. Tale operazione ha generato un avanzo di fusione di Lire 0,4 miliardi.

Oltre alle succitate vendite, sono stati stipulati preliminari di vendita per Lire 9,1 miliardi.

### *C) Mutui ipotecari*

Grande sviluppo ha avuto nel 1999 l'attività di segnalazione dei mutui erogati dalle banche convenzionate ed in particolare da Banca Woolwich S.p.A.. Tale attività ha prodotto nel 1999 ricavi per Lire 7,0 miliardi (Lire 3,8 miliardi nel 1998), a fronte di Lire 213 miliardi di mutui erogati (Lire 112,6 miliardi nel 1998).

Prosegue l'attività di gestione del portafoglio dei mutui erogati direttamente fino al 31 dicembre 1997, il cui montante in scadenza nei futuri esercizi ammonta al 31 dicembre 1999 a Lire 245 miliardi (Lire 358 miliardi nel 1998), di cui 168 miliardi per quote capitale (Lire 230 miliardi nel 1998).

#### *D) Leasing immobiliare*

L'attività in questo settore è rivolta alla gestione del portafoglio dei contratti attivi esistenti, il cui montante al 31 dicembre 1999 ammonta a Lire 15 miliardi (Lire 19 miliardi nel 1998), di cui 11 miliardi per quote capitale comprensive dei valori di riscatto (Lire 14 miliardi nel 1998).

#### *E) Consulenza e servizi immobiliari*

L'attività di consulenza e di servizi immobiliari, svolta da Patrigest S.p.A. e rivolta ad una clientela di primario standing costituita prevalentemente da investitori istituzionali e da merchant banks internazionali, prosegue con un forte trend di crescita. Al 31 dicembre 1999 sono stati conseguiti ricavi per Lire 2,1 miliardi (Lire 0,9 miliardi nel 1998).

#### *F) Recupero crediti e gestione del contenzioso*

Nel precedente esercizio Patrigest S.p.A. ha iniziato l'attività di recupero crediti e di gestione del contenzioso riferita ai finanziamenti assistiti da garanzie immobiliari con il duplice obiettivo di accelerare ed intensificare il recupero crediti del Gruppo e, successivamente, di proporre a clienti esterni, in particolare ad aziende di credito aventi portafogli di mutui incagliati, un nuovo servizio. Nel periodo sono stati prodotti ricavi pari a Lire 2,4 miliardi, fatturati a società del Gruppo, che nel bilancio consolidato sono stati stornati.

### **INFORMAZIONI IN ORDINE AL “PROBLEMA ANNO 2000”**

Per quanto riguarda le informazioni in ordine al “Problema anno 2000”, si rimanda a quanto già esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione della Gabetti Holding S.p.A..

### **ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO**

Le società del Gruppo, in relazione alle attività svolte, tutte direttamente od indirettamente legate al settore immobiliare, non effettuano attività di ricerca e di sviluppo.

### **INFORMAZIONI IN MERITO ALLE AZIONI PROPRIE**

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate n. 437.500 azioni ad un costo medio unitario di Lire 2.602 e sono state alienate n. 27.500 azioni proprie..

Al 27 marzo 2000 erano detenute in portafoglio n. 1.508.500 azioni proprie del valore nominale di Lire 1.000, pari al 4,714 % del capitale sociale, ad un costo medio di Lire 2.089 per azione e complessivo di Lire 3.152 milioni.

Le operazioni di acquisto e di vendita di azioni proprie, autorizzate dall'Assemblea con deliberazione in data 30 aprile 1999, sono state effettuate per soddisfare le esigenze del mercato.

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e l'evoluzione prevedibile della gestione, si rimanda a quanto già esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione della Gabetti Holding S.p.A..

Milano, 28 marzo 2000

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Vice Presidente  
(Dott. Elio Gabetti)

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in milioni di lire)

ATTIVO		31.12.1999	31.12.1998
<b>A)</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
1	Costi d'impianto e di ampliamento	64	83
3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	869	1.344
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	33	10
6	Immobilizzazioni in corso e acconti	331	156
7	Altre	2.947	2.720
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>4.244</b>	<b>4.313</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
1	Terreni e fabbricati	5.168	5.777
4	Altri beni	3.193	2.906
5	Immobilizzazioni in corso e acconti	10	28
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>8.371</b>	<b>8.711</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1	Partecipazioni in		
a	imprese controllate	8	47
b	imprese collegate	1.789	1.729
	Totale partecipazioni	1.797	1.776
2	Crediti	**	**
b	verso imprese collegate	145	237
d	verso clienti per operazioni di locazione finanziaria	3.278	5.458
e	verso clienti per mutui concessi	129.746	133.602
f	verso altri	24	24
	Totale crediti	274.605	343.272
3	Altri titoli	0	0
4	Azioni proprie (valore nominale complessivo 1.508)	3.152	2.085
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>279.554</b>	<b>347.133</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>292.169</b>	<b>360.157</b>

\*\* di cui importi esigibili entro l'esercizio successivo

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in milioni di lire)

ATTIVO		31.12.1999	31.12.1998
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I</b>	<b>Rimanenze</b>		
4	Immobili in attesa di vendita	<b>6.372</b>	5.745
6	Immobili destinati alla vendita	<b>22.681</b>	33.435
7	Acconti	<b>228</b>	228
	<b>Totale rimanenze</b>	<b>29.281</b>	39.408
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	<b>12.298</b>	7.542
5	Verso altri	<b>6.327</b>	6.551
	<b>Totale crediti</b>	<b>18.625</b>	14.093
<b>III</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	0
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	<b>8.522</b>	8.480
3	Danaro e valori di cassa	<b>1.262</b>	1.223
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>9.784</b>	9.703
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>57.690</b>	63.204
<b>D)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>		
1	Ratei attivi	<b>111</b>	609
2	Risconti attivi	<b>2.874</b>	4.118
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>2.985</b>	4.727
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>352.844</b>	428.088

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in milioni di Lire)

PASSIVO		31.12.1999		31.12.1998	
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
<b>I</b>	<b>Capitale</b>	<b>32.000</b>		32.000	
<b>II</b>	<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	<b>6.000</b>		6.000	
<b>III</b>	<b>Riserve di rivalutazione</b>	<b>189</b>		189	
<b>IV</b>	<b>Riserva legale</b>	<b>2.227</b>		1.820	
<b>V</b>	<b>Riserva per azioni proprie in portafoglio</b>	<b>3.152</b>		2.085	
<b>VI</b>	<b>Riserve statutarie</b>	<b>0</b>		0	
<b>VII</b>	<b>Altre riserve</b>				
1	Riserva straordinaria	<b>19.226</b>		24.124	
5	Altre riserve	<b>1.426</b>		2.460	
	<b>Totale Altre riserve</b>	<b>20.652</b>		26.584	
<b>VIII</b>	<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	<b>3.467</b>		(2.358)	
<b>IX</b>	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>5.628</b>		2.757	
	<b>PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DEL GRUPPO</b>	<b>73.315</b>		69.077	
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
2	Per imposte	<b>104</b>		948	
3	Altri	<b>1.474</b>		1.931	
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.578</b>		2.879	
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>12.814</b>		11.737	
		<b>**</b>		<b>**</b>	
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>				
3	Debiti verso banche	<b>90.629</b>	<b>235.341</b>	130.240	298.349
4	Debiti verso altri finanziatori		<b>0</b>		24.600
5	Acconti		<b>1.646</b>		1.755
6	Debiti verso fornitori		<b>9.870</b>		6.302
11	Debiti tributari		<b>6.109</b>	91	2.959
12	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		<b>3.609</b>		2.830
13	Altri debiti		<b>8.011</b>		6.499
	<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>264.586</b>		343.294
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCOINTI</b>				
1	Ratei passivi		<b>547</b>		1.094
2	Risconti passivi		<b>4</b>		7
	<b>TOTALE RATEI E RISCOINTI</b>		<b>551</b>		1.101
	<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>352.844</b>		428.088

\*\* di cui importi esigibili oltre l'esercizio successivo

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in milioni di Lire)

CONTI D'ORDINE		31.12.1999	31.12.1998
<b>1</b>	<b>GARANZIE PERSONALI PRESTATE</b>		
a	Fidejussioni a favore di:		
	- altri	<b>0</b>	400
b	Garanzie reali e vincoli su crediti	<b>128.452</b>	205.556
	<b>TOTALE GARANZIE PERSONALI PRESTATE</b>	<b>128.452</b>	205.956

# GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in milioni di Lire)

CONTO ECONOMICO		31.12.1999	31.12.1998
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
01	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	99.382	76.254
02	Variazioni delle rimanenze di immobili in corso di costruzione e destinati alla vendita	(10.546)	(15.584)
05	Altri ricavi e proventi	5.919	8.013
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>94.755</b>	<b>68.683</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
06	Per acquisto di immobili	98	10
07	Per servizi	38.211	34.302
08	Per godimento di beni di terzi	6.330	5.448
09	Per il personale		
a	salari e stipendi	31.861	27.879
b	oneri sociali	10.299	9.100
c	trattamento di fine rapporto	2.259	2.215
e	altri costi	4	9
	<b>Totale per il personale</b>	<b>44.423</b>	<b>39.203</b>
10	Ammortamenti e svalutazioni		
a	ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	1.918	2.015
b	ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.603	1.422
d	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	207	39
	<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>3.728</b>	<b>3.476</b>
12	Accantonamenti per rischi	660	625
14	Oneri diversi di gestione	5.372	5.007
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>98.822</b>	<b>88.071</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>(4.067)</b>	<b>(19.388)</b>

# GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in milioni di Lire)

CONTO ECONOMICO		31.12.1999	31.12.1998
<b>C)</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
<b>15</b>	<b>Proventi da partecipazioni</b>		
a	Da imprese controllate	23	0
	<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>23</b>	<b>0</b>
<b>16</b>	<b>Altri proventi finanziari</b>		
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
2	imprese collegate	0	0
4	per operazioni di locazione finanziaria	691	2.004
6	per mutui concessi	31.194	44.965
7	altri	57	84
	Totale da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	31.942	47.053
b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	12
c	Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	84	18
d	Proventi diversi dai precedenti		
4	interessi e commissioni da altri e proventi vari	660	2.770
	Totale proventi diversi dai precedenti	660	2.770
	<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>32.686</b>	<b>49.853</b>
<b>17</b>	<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>		
4	altri	(13.055)	(29.101)
	<b>Totale interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>(13.055)</b>	<b>(29.101)</b>
	<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>19.654</b>	<b>20.752</b>

# GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in milioni di Lire)

CONTO ECONOMICO		31.12.1999	31.12.1998
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<b>18</b>	<b>Rivalutazioni</b>		
a	di partecipazioni	<b>72</b>	174
b	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	<b>0</b>	1.710
	<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>72</b>	1.884
<b>19</b>	<b>Svalutazioni</b>		
a	di partecipazioni	<b>(60)</b>	(159)
b	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	<b>(2.875)</b>	(1.751)
	<b>Totale svalutazioni</b>	<b>(2.935)</b>	(1.910)
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE</b>	<b>(2.863)</b>	(26)
<b>E)</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>20</b>	<b>Proventi</b>		
a	plusvalenze da alienazioni	<b>0</b>	6.230
b	altri	<b>0</b>	206
	<b>Totale proventi</b>	<b>0</b>	6.436
<b>21</b>	<b>Oneri</b>		
a	minusvalenze da alienazioni	<b>0</b>	(55)
b	altri	<b>0</b>	(837)
	<b>Totale oneri</b>	<b>0</b>	(892)
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>0</b>	5.544
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>12.724</b>	6.882
<b>22</b>	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>7.096</b>	4.125
	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DEL GRUPPO</b>	<b>5.628</b>	2.757

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

ATTIVO		31.12.1999		31.12.1998	
<b>A)</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		0		0
<b>B)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>				
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>				
1	Costi d'impianto e di ampliamento		33		43
3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		449		694
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		17		5
6	Immobilizzazioni in corso e acconti		171		81
7	Altre		1.522		1.405
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>2.193</b>		<b>2.228</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>				
1	Terreni e fabbricati		2.669		2.984
4	Altri beni		1.649		1.501
5	Immobilizzazioni in corso e acconti		5		14
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>		<b>4.322</b>		<b>4.499</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>				
1	Partecipazioni in				
a	imprese controllate		4		24
b	imprese collegate		924		893
	Totale partecipazioni		928		917
2	Crediti	**		**	
b	verso imprese collegate		75		122
d	verso clienti per operazioni di locazione finanziaria		1.693		2.819
e	verso clienti per mutui concessi		67.008		69.000
f	verso altri		12		12
	Totale crediti		141.823		177.285
3	Altri titoli		0		0
4	Azioni proprie (valore nominale complessivo 779)		1.628		1.077
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>		<b>144.379</b>		<b>179.279</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>150.894</b>		<b>186.006</b>

\*\* di cui importi esigibili entro l'esercizio successivo

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

ATTIVO		31.12.1999	31.12.1998
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I</b>	<b>Rimanenze</b>		
4	Immobili in attesa di vendita	3.291	2.967
6	Immobili destinati alla vendita	11.714	17.268
7	Acconti	118	118
	<b>Totale rimanenze</b>	<u>15.122</u>	<u>20.353</u>
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	6.351	3.895
5	Verso altri	3.268	3.383
	<b>Totale crediti</b>	<u>9.619</u>	<u>7.278</u>
<b>III</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	4.401	4.380
3	Danaro e valori di cassa	651	631
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<u>5.052</u>	<u>5.011</u>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<u>29.794</u>	<u>32.642</u>
<b>D)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>		
1	Ratei attivi	56	314
2	Risconti attivi	1.484	2.127
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<u>1.541</u>	<u>2.441</u>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<u>182.228</u>	<u>221.089</u>

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

PASSIVO		31.12.1999		31.12.1998	
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
<b>I</b>	<b>Capitale</b>		16.527		16.527
<b>II</b>	<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>		3.099		3.099
<b>III</b>	<b>Riserve di rivalutazione</b>		98		98
<b>IV</b>	<b>Riserva legale</b>		1.150		940
<b>V</b>	<b>Riserva per azioni proprie in portafoglio</b>		1.628		1.077
<b>VI</b>	<b>Riserve statutarie</b>		0		0
<b>VII</b>	<b>Altre riserve</b>				
1	Riserva straordinaria		9.929		12.458
5	Altre riserve		736		1.270
	<b>Totale Altre riserve</b>		10.666		13.728
<b>VIII</b>	<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>		1.791		(1.218)
<b>IX</b>	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		2.907		1.424
	<b>PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DEL GRUPPO</b>		37.864		35.675
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
2	Per imposte		54		490
3	Altri		761		997
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		814		1.487
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>		6.618		6.062
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>	**		**	
3	Debiti verso banche	46.806	121.543	67.263	154.084
4	Debiti verso altri finanziatori		0		12.705
5	Acconti		850		906
6	Debiti verso fornitori		5.097		3.255
11	Debiti tributari		3.155	47	1.528
12	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		1.864		1.462
13	Altri debiti		4.138		3.357
	<b>TOTALE DEBITI</b>		136.647		177.297
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>				
1	Ratei passivi		282		564
2	Risconti passivi		2		4
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		284		569
<b>TOTALE PASSIVO</b>			182.228		221.089

\*\* di cui importi esigibili oltre l'esercizio successivo

# GRUPPO GABETTI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

CONTI D'ORDINE		31.12.1999	31.12.1998
<b>1</b>	<b>GARANZIE PERSONALI PRESTATE</b>		
a	Fidejussioni a favore di:		
	- altri	0	207
b	Garanzie reali e vincoli su crediti	66.340	106.161
	<b>TOTALE GARANZIE PERSONALI PRESTATE</b>	<u>66.340</u>	<u>106.368</u>

# GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO		31.12.1999	31.12.1998
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
01	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	51.327	39.382
02	Variazioni delle rimanenze di immobili in corso di costruzione e destinati alla vendita	(5.447)	(8.048)
05	Altri ricavi e proventi	3.057	4.138
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>48.936</b>	<b>35.472</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
06	Per acquisto di immobili	51	5
07	Per servizi	19.734	17.716
08	Per godimento di beni di terzi	3.269	2.814
09	Per il personale		
a	salari e stipendi	16.455	14.398
b	oneri sociali	5.319	4.700
c	trattamento di fine rapporto	1.167	1.144
e	altri costi	2	5
	<b>Totale per il personale</b>	<b>22.943</b>	<b>20.247</b>
10	Ammortamenti e svalutazioni		
a	ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	991	1.041
b	ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	828	734
d	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	107	20
	<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.925</b>	<b>1.795</b>
12	Accantonamenti per rischi	340	322
14	Oneri diversi di gestione	2.774	2.586
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>51.036</b>	<b>45.485</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>(2.100)</b>	<b>(10.013)</b>

# GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO		31.12.1999	31.12.1998
<b>C)</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
<b>15</b>	<b>Proventi da partecipazioni</b>		
a	Da imprese controllate	12	0
	<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	12	0
<b>16</b>	<b>Altri proventi finanziari</b>		
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
2	imprese collegate	0	0
4	per operazioni di locazione finanziaria	357	1.035
6	per mutui concessi	16.110	23.222
7	altri	30	44
	Totale da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	16.498	24.301
b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	6
c	Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	43	9
d	Proventi diversi dai precedenti		
4	interessi e commissioni da altri e proventi vari	341	1.431
	Totale proventi diversi dai precedenti	341	1.431
	<b>Totale altri proventi finanziari</b>	16.882	25.747
<b>17</b>	<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>		
4	altri	(6.742)	(15.029)
	<b>Totale interessi ed altri oneri finanziari</b>	<u>(6.742)</u>	<u>(15.029)</u>
	<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	10.151	10.718

# GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO		31.12.1999	31.12.1998
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<b>18</b>	<b>Rivalutazioni</b>		
a	di partecipazioni	37	90
b	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	883
	<b>Totale rivalutazioni</b>	37	973
<b>19</b>	<b>Svalutazioni</b>		
a	di partecipazioni	(31)	(82)
b	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	(1.485)	(904)
	<b>Totale svalutazioni</b>	<u>(1.517)</u>	<u>(986)</u>
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE</b>	<b>(1.479)</b>	<b>(13)</b>
<b>E)</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>20</b>	<b>Proventi</b>		
a	plusvalenze da alienazioni	0	3.218
b	altri	0	106
	<b>Totale proventi</b>	0	3.324
<b>21</b>	<b>Oneri</b>		
a	minusvalenze da alienazioni	0	(28)
b	altri	0	(433)
	<b>Totale oneri</b>	<u>0</u>	<u>(461)</u>
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>0</b>	<b>2.863</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>6.572</b>	<b>3.555</b>
<b>22</b>	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<u>3.666</u>	<u>2.131</u>
	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DEL GRUPPO</b>	<b>2.907</b>	<b>1.424</b>

## GRUPPO GABETTI

### NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio consolidato dell'esercizio è stato redatto secondo le disposizioni del D.Lgs. 127/91, capo III, di attuazione della VII Direttiva CEE, integrate e interpretate in base ai principi contabili dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, a quelli dell'International Accounting Standards Committee (I.A.S.C.).

### STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

#### AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Holding S.p.A., società controllante, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente ed indirettamente. In sintesi le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, e le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Holding S.p.A. sono le seguenti:

Società Indirizzo	Codice Fiscale Iscrizione CCIAA	% di partecipazione		% partecipazione Tramite
		Capitale Sociale	Nr. azioni o quote	
<b>Gabetti S.p.A.</b> Milano C.so Venezia, 5	00815040159 577241	9.000 milioni	900.000	100,000 Diretta
<b>Gabetti Mutuicasa S.p.A.</b> Milano via T. Speri, 8	80053390151 685389	20.000 milioni	20.000.000	51,429 Diretta 48,571 Gabetti S.p.A.
<b>Patrigest S.p.A.</b> Milano C.so Matteotti, 9	04508760156 1017042	3.000 milioni	300.000	100,000 Diretta
<b>Agedil S.p.A.</b> Milano C.so Matteotti, 9	09642250154 1308669	3.000 milioni	300.000	100,000 Diretta
<b>Euridice S.r.l.</b> Milano via T. Speri, 8	10216730159 1358118	20 milioni	20.000	100,000 Agedil S.p.A.
<b>Brunilde S.r.l.</b> Milano C.so Matteotti, 9	07396020153 1157158	20 milioni	20.000	100,000 Agedil S.p.A.

Le imprese valutate con il metodo del patrimonio netto ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 36 del D.Lgs. 127/91 sono le seguenti:

Società Indirizzo	Codice Fiscale Iscrizione CCIAA	Capitale Sociale	Nr. azioni o quote	% partecipazione Tramite
<b>Impresa Gadola S.p.A.</b> Milano via Tiziano, 21	00846230159 326129	7.000 milioni	7.000.000	23,750 Diretta
<b>Itinform S.r.l.</b> <b>in liquidazione</b> Milano via T. Speri, 8	04493520151 1016889	20 milioni	20.000	70,000 Agedil S.p.A.

La società Itinform S.r.l. in liquidazione è stata esclusa dall'area di consolidamento in quanto in liquidazione. La società Gabetti Consult S.r.l. ha depositato il bilancio finale di liquidazione. La cancellazione presso il registro delle imprese è stata richiesta nei primi mesi del 2000.

Sono state mantenute al costo (eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore), in quanto non operative, le società:

Società Indirizzo	Codice Fiscale Iscrizione CCIAA	Capitale Sociale	Nr. azioni o quote	% partecipazione Tramite
<b>Eracle S.r.l.</b> <b>in liquidazione</b> Milano via T. Speri, 8	10307620152 1363262	20 milioni	20.000	50,000 Agedil S.p.A.

In data 9 dicembre 1999 è stato stipulato l'atto di fusione tra le società Agedil S.p.A. (incorporante), Larissa S.r.l. e Orfeo S.r.l. (incorporate), mediante annullamento delle quote costituenti l'intero capitale sociale delle incorporate. Tale operazione ha avuto effetto in data 22 dicembre 1999, con retroattività dell'imputazione delle operazioni delle società incorporate nel bilancio dell'incorporante al 1° gennaio 1999. L'operazione ha dato origine ad un avanzo di fusione che è stato utilizzato per ridurre le svalutazioni effettuate sulle unità immobiliari di Rescaldina, via Piave.

#### DATA DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato predisposto utilizzando i bilanci civilistici al 31 dicembre 1999 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi organi amministrativi per l'approvazione da parte delle Assemblee dei Soci, ad eccezione della partecipata Impresa Gadola S.p.A. per la quale è stato utilizzato il bilancio al 31.12.1998, non essendo ancora approvato quello al 31.12.1999.

## **BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO**

I bilanci utilizzati per il consolidamento sono i bilanci di esercizio delle singole imprese. Tali bilanci sono stati opportunamente rettificati per stornare poste di natura fiscale, quali ammortamenti anticipati e quote dei fondi di ammortamento costituiti mediante trasferimento delle plusvalenze da reinvestire, e per recepire gli effetti economici e patrimoniali derivanti dall'adozione della metodologia finanziaria relativamente al settore del leasing, e riclassificati per renderli omogenei nell'ambito del Gruppo ed aderenti ai criteri di valutazione ed ai principi contabili della Capogruppo Gabetti Holding S.p.A., che sono in linea con quelli previsti dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e con quelli raccomandati dalla CONSOB. In tale processo il bilancio d'esercizio della società Gabetti Mutuicasa S.p.A. redatto sulla base delle disposizioni del D.Lgs. 87/92, è stato adeguato alla disciplina prevista dal D.Lgs. 127/91, al fine di meglio rappresentare l'attività svolta dal Gruppo che opera nel settore dei servizi direttamente od indirettamente legati a quello immobiliare.

## **CRITERI DI CONSOLIDAMENTO**

- I bilanci delle società controllate, inclusi nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro ammontare complessivo. Le differenze emergenti dall'eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate, rispetto alla corrispondente quota del valore del patrimonio netto delle stesse partecipazioni alla data di acquisizione, è stata imputata nel bilancio consolidato in una voce del patrimonio netto denominata "riserva di consolidamento", ovvero quando sia dovuta alla previsione di risultati economici sfavorevoli, in una voce denominata "fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri"; ed eventualmente utilizzato a fronte delle perdite effettivamente consuntivate dalla partecipata; se positiva, è iscritta in una voce dell'attivo denominata "differenza di consolidamento".
- Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate. Gli utili di ammontare significativo, derivanti da operazioni infragruppo e non ancora realizzati alla data di bilancio, sono stati eliminati.
- Sono escluse dall'area di consolidamento e valutate al costo le società in liquidazione o inattive. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano subito perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire tali perdite; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Holding S.p.A. al 31 dicembre 1999 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data sono esposti nell'allegato prospetto.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione, adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 1999, in osservanza dell'articolo 35 del D.Lgs. 127/91 sono i seguenti:

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate a quote costanti sulla base delle aliquote massime consentite dalla normativa fiscale, ritenute rappresentative della vita utile residua dei cespiti. Le aliquote applicate sono ridotte del 50% per i beni entrati in funzione nell'esercizio.

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

Gli *immobili* sono iscritti nel bilancio consolidato al costo rivalutato ai sensi delle leggi di rivalutazione monetaria 72/1983 e 413/1991.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le *partecipazioni* in società controllate non consolidate e collegate sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto; le altre partecipazioni sono valutate al costo eventualmente rettificato per tenere conto delle perdite durevoli di valore; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

I *crediti* sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Per i crediti verso la clientela per mutui ipotecari concessi il presumibile valore di realizzo è stato determinato tenendo conto delle garanzie reali sugli immobili.

### *Operazioni di locazione finanziaria*

Gli immobili concessi in locazione finanziaria a terzi sono iscritti nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento. Nell'ambito di tale metodologia, i crediti dei contratti di locazione sono valutati secondo il valore di presumibile realizzazione, tenuto conto delle garanzie collaterali rilasciate da terzi e del valore presunto del bene oggetto del contratto.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza in funzione delle scadenze prefissate e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

### *Azioni proprie*

Sono valutate al costo, eventualmente rettificato per recepire perdite durevoli di valore.

## **Rimanenze**

*Gli immobili* sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

## **Crediti (iscritti nell'attivo circolante)**

I crediti, al pari di quelli costituenti immobilizzazioni finanziarie, sono esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo.

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

## **Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

## **Costi e Ricavi**

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

## **Dividendi e crediti d'imposta**

I dividendi delle società partecipate non consolidate, ed i relativi crediti d'imposta, sono contabilizzati nell'esercizio di effettiva percezione, i crediti d'imposta su dividendi sono classificati in diminuzione delle imposte sul reddito dell'esercizio.

## **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Le imposte correnti sono rappresentate dall'Irpeg e dall'Irap delle società consolidate, stanziata in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore e sono ripartite tra imposte correnti ed imposte differite (prepagate con segno opposto); l'incidenza fiscale dell'Irpeg è eventualmente ridotta per effetto della DIT.

Sulla base di quanto enunciato dal Principio Contabile n. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri la cui applicazione è prevista per i bilanci chiusi dopo il 31 marzo 1999, le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla medesima attività o passività ai fini fiscali e sono imputate sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le predette differenze si riverseranno.

Non sono peraltro iscritte se sussistono scarse probabilità che il corrispondente debito insorga.

Le imposte prepagate sono imputate qualora vi sia la ragionevole certezza di conseguire negli esercizi successivi, nell'ambito di un orizzonte temporale certo e definito, redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si annulleranno.

### **Criteri di conversione delle poste in valuta**

I crediti ed i debiti espressi originariamente in valuta estera sono convertiti in Lire 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 iscritte al conto economico. Se a fine esercizio dalla conversione dei crediti e debiti in valuta estera ai cambi in vigore alla data di bilancio, tenuto conto delle eventuali operazioni di copertura, si origina una perdita netta, essa viene accertata e riflessa al conto economico del periodo, con contropartita un apposito fondo oscillazione cambi; in caso di ricavo, esso viene accertato e riflesso al conto economico del periodo, con contropartita crediti verso clienti .

### **Contratti swap di interesse**

I contratti sono posti in essere a copertura del rischio di tasso insito nei mutui erogati a tasso fisso. I differenziali incassati o pagati in base a tali contratti sono allocati nel conto economico; per i contratti in essere alla chiusura dell'esercizio i relativi differenziali sono iscritti per competenza in base ad elementi di ricavo o di costo noti a quel momento.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### **Comparazione con l'esercizio precedente**

Qualora nell'esercizio si rendesse necessaria una diversa classificazione di alcune voci dello stato patrimoniale e del conto economico, ai fini della comparabilità, le stesse vengono riclassificate anche per l'esercizio precedente.

### **Operazioni infragruppo**

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato. Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle note al bilancio consolidato.

## STATO PATRIMONIALE

### IMMOBILIZZAZIONI

Per le immobilizzazioni immateriali, materiali e per le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono stati predisposti appositi prospetti supplementari, allegati alla presente nota integrativa, che indicano, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio ed i saldi finali.

#### Immobilizzazioni immateriali

##### *Costi d'impianto e di ampliamento*

I costi d'impianto e di ampliamento sono costituiti da:

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Spese di costituzione e modifiche statutarie	<b>44</b>	29
Spese per aumenti di capitale sociale	<b>20</b>	54
Totale costi d'impianto e di ampliamento	<b>64</b>	83

Nel corso dell'esercizio si sono verificati incrementi per Lire 33 milioni dovuti principalmente agli oneri connessi alle modifiche statutarie. Tali costi sono ammortizzati in cinque esercizi. Il decremento del saldo è dovuto all'ammortamento del periodo, che ammonta a Lire 52 milioni.

##### *Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1999
Software	<b>869</b>	1.344

Il saldo subisce una variazione netta di Lire 475 milioni, per effetto di acquisizioni per Lire 151 milioni, di riclassifiche dalla voce acconti per Lire 19 milioni e dell'ammortamento che è pari a Lire 645 milioni.

L'ammortamento avviene in un periodo non superiore a 3 anni per il software applicativi in generale e in 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

##### *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*

Sono costituiti dai costi sostenuti per il deposito e la tutela dei marchi utilizzati dalla controllata Gabetti S.p.A.. Nel corso dell'esercizio la voce si è incrementata per

acquisizioni per Lire 27 milioni, e si è decrementata, per effetto dell'ammortamento, per Lire 5 milioni.

*Immobilizzazioni in corso e acconti*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Totale immobilizzazioni in corso e acconti	<b>331</b>	156

Comprendono i costi aventi le caratteristiche per essere capitalizzati ma che, non essendo completati o utilizzati, non sono ancora soggetti ad ammortamento; sono costituiti principalmente dai costi relativi all'acquisto di pacchetti applicativi software. Nell'esercizio si sono verificati incrementi per Lire 331 milioni e decrementi per Lire 156 milioni, relativi a costi completati o utilizzati, riclassificati nelle voci di competenza.

*Altre immobilizzazioni immateriali*

Sono composte da:

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Allestimento nuovi uffici	<b>1.605</b>	1.604
Oneri pluriennali su finanziamenti	<b>195</b>	254
Altri	<b>1.147</b>	862
Totale altre immobilizzazioni immateriali	<b>2.947</b>	2.720

Il saldo presenta un incremento netto di Lire 227 milioni rispetto all'esercizio precedente per effetto di incrementi per Lire 1.458 milioni, principalmente riferibili a spese per allestimento nuovi uffici (Lire 781 milioni) e a costi sostenuti per il subentro nei contratti di locazione (Lire 664 milioni), e di decrementi per Lire 1.231 milioni, dei quali Lire 13 milioni per dismissioni e Lire 1.218 milioni per ammortamenti.

La sottovoce *Altri* è principalmente composta dai costi per allacciamenti di linee telefoniche, da indennità corrisposte a occupanti di uffici presi in locazione e da costi di manutenzione straordinaria aventi le caratteristiche per essere capitalizzati.

L'ammortamento dei costi sopra esposti è differenziato per le varie tipologie di costi e precisamente:

- Allestimento nuovi uffici                      durata del contratto/ 5 anni
- Oneri pluriennali su  
  finanziamenti                                      durata del finanziamento
- Altri    5 anni

**Immobilizzazioni materiali**

La composizione delle immobilizzazioni materiali e dei relativi fondi di ammortamento è la seguente:

	Saldo		Saldo	
	31.12.1999		31.12.1998	
	Valore	Fondi	Valore	Valore
	lordo	amm.to	netto	netto
Terreni e fabbricati	9.488	(4.320)	5.168	5.777
Altri beni	10.661	(7.468)	3.193	2.906
<b>Totale</b>	<b>20.149</b>	<b>(11.788)</b>	<b>8.361</b>	<b>8.683</b>
Acconti	10		10	28
<b>Totale</b>	<b>20.159</b>	<b>(11.788)</b>	<b>8.371</b>	<b>8.711</b>

Il plusvalore di Lire 5.234 milioni pagato nel 1988 per l'acquisizione del 20% delle azioni Gabetti S.p.A., è stato azzerato nel 1997 in seguito alle cessioni degli immobili sui quali tale plusvalore era allocato. Gli immobili sono rivalutati per Lire 1.100 milioni ai sensi della Legge 413/1991.

Si fornisce qui di seguito l'analisi della movimentazione delle immobilizzazioni e dei fondi di ammortamento (con esclusione degli acconti) intervenuta nell'esercizio.

	Valore	Fondi
	lordo	ammortamento
Saldi al 31 dicembre 1998	19.783	11.099
Incrementi (decrementi)		
dell'esercizio:		
- per acquisti	1.447	
- per ammortamenti		1.232
- per vendite ed alienazioni	(1.080)	(542)
<b>Saldi al 31 dicembre 1998</b>	<b>20.150</b>	<b>11.789</b>

Gli investimenti riguardano esclusivamente la categoria "Altri beni".

Le vendite si riferiscono principalmente alla cessione delle unità immobiliari di Varese, via XX Settembre 5, il cui costo originario era di Lire 218 milioni, e di Monza, via Italia 28, il cui costo originario era di Lire 400 milioni; tali cessioni hanno determinato una plusvalenza, in bilancio consolidato, di lire 402 milioni.

La voce *Altri beni* è così composta:

	Valore lordo	Fondi ammortamento
- mobili e attrezzature d'ufficio	2.148	1.648
- macchine elettroniche	3.214	2.136
- EDP, impianti di sicurezza e condizionatori	4.381	2.923
- automezzi	235	228
- altri cespiti	683	533
<b>Totale</b>	<b>10.661</b>	<b>7.468</b>

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Terreni e fabbricati	
- fabbricati	3%
Altri beni:	
- mobili e attrezzature d'ufficio	12%-15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza e condizionatori	20%-30%
- automezzi	25%
- altri cespiti	20%

### **Immobilizzazioni finanziarie**

*Partecipazioni in imprese controllate, collegate ed altre minori*

La voce risulta così composta:

Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	Valore	% di partecipazione
- Imprese controllate:		
Itinform S.r.l. in liquidazione	8	70,00
<b>Totale partecipazioni in imprese controllate</b>	<b>8</b>	
- Imprese collegate:		
Impresa Gadola S.p.A.	1.789	23,75
Eracle S.r.l. in liquidazione	0	50,00
<b>Totale partecipazioni in imprese collegate</b>	<b>1.789</b>	
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>1.797</b>	

Le variazioni delle partecipazioni detenute sono già state descritte nel capitolo "Area di consolidamento". Le variazioni dei saldi sono dettagliate in un prospetto allegato alla presente nota.

Tra gli altri fondi per rischi ed oneri è compreso il fondo svalutazione partecipazioni (Lire 47 milioni) che rileva la perdita della partecipata Eracle S.r.l. in liquidazione, non consolidata, per la parte eccedente il suo valore di carico.

#### *Crediti verso imprese collegate*

Sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi concessi, in misura proporzionale alle quote di partecipazione possedute, alle società collegate:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Eracle S.r.l. in liquidazione	<b>145</b>	237
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>145</b>	237

### *Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria*

Il saldo evidenzia il credito nei confronti della clientela per operazioni di locazione finanziaria immobiliare e può essere così suddiviso:

	<b>Esigibili entro 1 anno</b>	<b>Esigibili da 2 a 5 anni</b>	<b>Esigibili oltre 5 anni</b>	<b>Saldo 31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Crediti lordi	<b>4.219</b>	<b>6.256</b>	<b>3.421</b>	<b>13.896</b>	27.783
Fondo interessi di mora	<b>(451)</b>			<b>(451)</b>	(2.667)
Fondi rischi	<b>(490)</b>			<b>(490)</b>	(1.913)
Totale fondi rischi	<b>(941)</b>			<b>(941)</b>	(4.580)
Crediti netti	<b>3.278</b>	<b>6.256</b>	<b>3.421</b>	<b>12.955</b>	23.203

Nell'esercizio si è verificato un decremento di Lire 10.248 dovuto al naturale rientro delle quote capitale dei contratti.

Per quanto concerne i crediti esigibili oltre i 5 anni si segnala che scadranno integralmente entro l'anno 2010.

Nei crediti lordi sono compresi crediti in sofferenza, al netto dei crediti per interessi di mora, per Lire 499 milioni, per i quali sono state attivate le azioni di recupero.

### *Crediti verso clienti per mutui concessi*

La voce comprende i crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie, e può essere così suddivisa:

	<b>Esigibili entro 1 anno</b>	<b>Esigibili da 2 a 5 anni</b>	<b>Esigibili oltre 5 anni</b>	<b>Saldo 31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Crediti lordi	<b>294.635</b>	<b>95.336</b>	<b>40.948</b>	<b>430.919</b>	463.101
Fondi rischi su crediti	<b>(7.107)</b>	<b>(4.709)</b>	<b>(1.993)</b>	<b>(13.809)</b>	(14.333)
Fondi rischi per interessi di mora	<b>(157.782)</b>			<b>(157.782)</b>	(131.040)
Totale fondi rischi	<b>(164.889)</b>	<b>(4.709)</b>	<b>(1.993)</b>	<b>(171.591)</b>	(145.373)
Crediti netti totali	<b>129.746</b>	<b>90.627</b>	<b>38.955</b>	<b>259.328</b>	317.728

Nei crediti, al netto degli interessi di mora, sono compresi crediti scaduti per Lire 99.728 milioni, per i quali sono state attivate le azioni di recupero.

Si precisa che, relativamente alla scadenza dei crediti esigibili oltre i 5 anni, circa il 87 % dell'importo scadrà entro il 31 dicembre 2008.

A fine esercizio 1999 l'ammontare dei crediti a scadere, in quota capitale, è così suddiviso:

- capitale a tasso fisso	Lire	628
- capitale a tasso indicizzato	Lire	77.744
- capitale a tasso rivedibile	Lire	89.409
	-----	
	Lire	167.781

A parziale copertura del rischio insito nei mutui a tasso fisso, al 31 dicembre 1999, sono in essere operazioni di interest rate swap per Lire 5 miliardi.

### *Crediti verso altri*

La voce è rappresentata principalmente da depositi a cauzione costituiti per contanti a fronte dei contratti di locazione degli uffici ove viene esercitata l'attività sociale e da crediti per anticipi IRPEF sul trattamento di fine rapporto versati e rivalutati ai sensi di legge.

### *Azioni proprie*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Azioni Gabetti Holding S.p.A.	<b>3.152</b>	2.085

Rappresenta il controvalore delle n. 1.508.500 azioni proprie, pari al 4,714 % del capitale sociale, corrispondente ad un costo unitario medio di carico di Lire 2.089 (euro 1,079), acquistate in conformità alle autorizzazioni concesse dall'assemblea degli azionisti.

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate n. 437.500 azioni ad un costo medio unitario di Lire 2.602 e sono state alienate nr. 27.500 azioni proprie.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

#### *Immobili in attesa di vendita*

Si tratta di beni relativi a contratti di locazione finanziaria risolti, in attesa di essere rilocati o altrimenti destinati alla vendita. Sono rappresentati da immobili ubicati in:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Grosseto - Via Senese	<b>0</b>	96
Vigevano - Via della Gioia	<b>5</b>	6
Napoli - Via Ottaviano	<b>276</b>	290
Roma - Via Pacchiarotti	<b>2.211</b>	2.325
Milano - Via Larga	<b>1.095</b>	1.153
Roma - Viale del Vignola	<b>700</b>	736
Mazzè - Via Cernaia	<b>290</b>	326
La Maddalena - Località la Ricciolina	<b>328</b>	349
Cameri - Via Matteotti	<b>137</b>	144
Taranto - Viale Virgilio	<b>27</b>	31
Napoli - Via Scipione Rovito	<b>28</b>	34
Roma - Via Ottavilla	<b>241</b>	255
Roma - Via D. di Buoninsegna	<b>1.034</b>	0
<b>Totale immobili in attesa di vendita</b>	<b>6.372</b>	5.745

L'incremento dell'esercizio, pari a Lire 627 milioni, è conseguenza della riclassificazione in questa voce dell'unità immobiliare di Roma, Via D. di Buoninsegna, per Lire 1.034 milioni, della vendita dell'unità immobiliari di Grosseto per Lire 96 milioni e delle rettifiche di valore effettuate nel periodo per Lire 311 milioni.

*Immobili destinati alla vendita*

Sono rappresentati da immobili ubicati in:

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Milano, corso Garibaldi	<b>50</b>	522
Busto Arsizio, Piazza Garibaldi	<b>2.110</b>	3.404
Torino, via Arsenale	<b>1.389</b>	1641
Genova, via del Molo	<b>2.547</b>	3.287
Isola Piana	<b>3.357</b>	3.547
Brescia, via C. Zima	<b>344</b>	787
Torino, via Arcivescovado	<b>0</b>	720
Udine, via Caccia	<b>512</b>	551
Roma, via XX Settembre	<b>0</b>	815
Bologna, via S.Vitale	<b>2.580</b>	2.874
Biella, via Gramsci	<b>788</b>	1.015
Milano, via Gianicolo	<b>0</b>	623
Milano, via Messina	<b>190</b>	210
Rescaldina, via Piave	<b>8.814</b>	13.439
<b>Totale immobili destinati alla vendita</b>	<b>22.681</b>	33.435

Il decremento di Lire 10.754 milioni è relativo alle vendite effettuate nel periodo, il cui costo ammonta a Lire 10.648 milioni e alle svalutazioni effettuate per Lire 467 milioni al netto dell'avanzo di fusione utilizzato per ridurre le svalutazioni di Rescaldina di Lire 361 milioni.

Le movimentazioni dell'esercizio subite dagli immobili in attesa di vendita e dagli immobili destinati alla vendita vengono sintetizzate nella seguente tabella:

	Immobili in attesa di vendita	Immobili destinati alla vendita
Rimanenze al 31 dicembre 1998	5.745	33.435
Costo del venduto	(96)	(10.648)
Svalutazioni dell'esercizio		(467)
Utilizzo dell'avanzo di fusione		361
Classificazione dagli immobili in locazione finanziaria	1.034	
Rettifiche di valore	(311)	
<b>Rimanenze al 31 dicembre 1999</b>	<b>6.372</b>	<b>22.681</b>

Di seguito si elencano le svalutazioni effettuate nell'esercizio agli immobili destinati alla vendita:

Milano, via Messina	20
Brescia, via Carlo Zima	53
Biella, via Gramsci	32
<b>Totale</b>	<b>105</b>

## Crediti

### *Crediti verso clienti*

Il saldo risulta così composto:

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Clienti per mediazioni immobiliari	<b>5.941</b>	4.945
Clienti per mediazioni finanziarie	<b>1.247</b>	558
Clienti per pratiche in contenzioso	<b>373</b>	304
Clienti per fatture da emettere	<b>3.566</b>	1.326
Altri	<b>1.750</b>	975
<b>Totale</b>	<b>12.877</b>	8.108
Fondi svalutazione crediti	<b>(579)</b>	(566)
<b>Totale crediti netti</b>	<b>12.298</b>	7.542

I crediti in questione, che sono riferibili soprattutto all'attività di intermediazione immobiliare, nell'esercizio sono aumentati di Lire 4.756 milioni.

La voce "Altri" comprende i crediti per valutazioni e consulenze immobiliari per Lire 696 milioni.

### *Crediti verso altri*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Acconti a fornitori	<b>243</b>	225
Crediti verso l'Erario	<b>5.601</b>	5.671
Crediti verso dipendenti	<b>106</b>	160
Altri	<b>377</b>	495

Totale crediti verso altri	<b>6.327</b>	6.551
----------------------------	--------------	-------

Tali crediti, che non presentano importi incassabili oltre l'esercizio successivo, sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

I crediti verso l'erario sono relativi a crediti per imposte dirette di esercizi precedenti chiesti a rimborso e comprensivi di interessi calcolati a termini di legge.

#### *Disponibilità liquide*

Al 31 dicembre 1999 il saldo di tale voce non presenta variazioni rispetto all'esercizio precedente.

#### *Ratei e risconti*

Al 31 dicembre 1999 tale raggruppamento è così composto:

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Ratei attivi:		
- interest rate swap	<b>64</b>	404
- per interessi di locazione finanziaria	<b>39</b>	72
- altri	<b>8</b>	133
<b>Totale ratei attivi</b>	<b>111</b>	609
Risconti attivi:		
- commissioni di natura finanziaria	<b>1.965</b>	3.253
- interessi passivi su polizze di credito commerciale	<b>0</b>	177
- altri costi	<b>909</b>	688
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>2.874</b>	4.118
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.985</b>	4.727

## PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato. Commentiamo di seguito le principali voci del Patrimonio Netto e le relative variazioni.

### *Capitale*

Il capitale sociale della Capogruppo è di Lire 32.000 milioni (valore nominale) ed è costituito da n. 32.000.000 di azioni ordinarie da Lire 1.000 cadauna.

### *Riserve di rivalutazione*

Trattasi di riserva iscritta ai sensi della L. 413/91 a fronte della rivalutazione effettuata su immobili strumentali della Gabetti S.p.A..

### *Capitale e riserve di terzi*

Al 31 dicembre 1998 non esistono società consolidate partecipate da azionisti terzi.

## FONDI PER RISCHI E ONERI

### *Per imposte*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
	<b>104</b>	948

Riguardano prevalentemente le imposte differite stanziare su ammortamenti anticipati e su plusvalenze reinvestite relative agli investimenti effettuati nel 1987.

La diminuzione si riferisce principalmente allo stanziamento nel bilancio della Gabetti Mutuicasa S.p.A. di attività per imposte prepagate, che si riferiscono principalmente a fondi rischi deducibili negli anni successivi.

### *Altri fondi per rischi e oneri*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Fondo svalutazione partecipazioni	<b>47</b>	141
Altri fondi:		
- fondo di consolidamento per rischi ed oneri	<b>559</b>	920
- altri	<b>868</b>	870
<b>Totale altri fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.474</b>	1.931

Il fondo svalutazione partecipazioni è relativo a perdite di partecipate non consolidate, eccedenti il valore di carico della partecipazione.

Il fondo di consolidamento per rischi e oneri riflette le differenze che sono emerse dalla eliminazione del valore di carico della partecipazione detenuta nella società Orfeo S.r.l.,

rispetto al corrispondente valore di patrimonio netto della stessa risultante alla data di acquisizione. In seguito alla fusione, avvenuta nell'esercizio, il fondo ha subito un decremento di Lire 362 milioni, corrispondente all'avanzo generatosi con tale operazione.

Gli altri fondi sono stanziati per controversie il cui esito, allo stato attuale, non è ancora definibile con certezza; lo stanziamento effettuato rappresenta, pertanto, la miglior stima dell'onere potenziale derivante da tale contenzioso.

#### *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

Tale voce ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31 dicembre 1998	11.737
Utilizzi per indennità corrisposte	(1.183)
Utilizzi per anticipazioni	(11)
Accantonamento	2.271
Saldo al 31 dicembre 1999	12.814

Il numero totale dei dipendenti delle imprese incluse nel consolidamento risulta, suddiviso per categoria, il seguente:

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.1999</b>	<b>31.12.1998</b>
Dirigenti	<b>14</b>	12
Impiegati	<b>497</b>	472
<b>Totale</b>	<b>511</b>	<b>484</b>

## DEBITI

### *Debiti verso banche*

Sono analizzati nel seguente prospetto:

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
A breve termine	<b>100.087</b>	119.723
A medio e lungo termine:		
- scadenti entro l'esercizio successivo	<b>44.625</b>	48.386
- scadenti oltre l'esercizio successivo	<b>90.629</b>	130.240
Totale a medio/lungo termine	<b>135.254</b>	178.626
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>235.341</b>	298.349

I debiti a medio e lungo termine verso banche hanno avuto la seguente movimentazione:

Saldo al 31 dicembre 1998	178.626
Nuovi finanziamenti	19.500
Rimborsi effettuati nell'esercizio 1999	(62.872)
<b>Saldo al 31 dicembre 1999</b>	<b>135.254</b>

Il tasso medio d'interesse, riferito al 31.12.1999, del complesso dei finanziamenti a medio e lungo termine di cui sopra è pari al 4,301 %.

Le quote a lungo termine dei debiti verso banche saranno rimborsate nei seguenti esercizi:

2000	44.814
2001	29.401
2002	16.062
2003	13.961
2.004	12.018
Oltre il 2004	18.998
<b>Totale</b>	<b>135.254</b>

I debiti verso Centrobanca S.p.A., Mediocredito Toscano S.p.A. e Mediocredito Lombardo S.p.A., che ammontano a Lire 80.222 milioni, sono garantiti da vincolo sui crediti verso i mutuatari. Il debito nei confronti di I.C.C.R.I. è garantito da pegno di effetti ipotecari derivanti da mutui erogati alla clientela.

Nei debiti verso banche sono compresi i mutui per Lire 639 milioni erogati da Italfondario S.p.A. e dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., garantiti da ipoteche su immobili siti in Rescaldina e Genova.

#### *Debiti verso altri finanziatori*

Includono:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Finanziatori terzi per polizze di credito commerciale	<b>0</b>	24.600
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>0</b>	24.600

#### *Acconti*

	<b>Saldo</b> <b>31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Acconti ricevuti da acquirenti di immobili	<b>1.646</b>	1.755
<b>Totale acconti</b>	<b>1.646</b>	1.755

#### *Debiti verso fornitori*

Si tratta principalmente di debiti aventi natura commerciale per le prestazioni ricevute dalle società consolidate.

	<b>Saldo</b> <b>31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Debiti verso fornitori:		
- per fatture ricevute	<b>4.114</b>	2.772
- per fatture da ricevere	<b>5.756</b>	3.530
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>9.870</b>	6.302

### *Debiti tributari*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
- Erario c/IRPEG	<b>3.406</b>	542
- Erario c/ILOR	<b>0</b>	5
- Erario c/I.V.A.	<b>208</b>	20
- Erario c/Imposta Sostitutiva	<b>91</b>	202
- Erario c/Ritenute	<b>1.528</b>	1.128
- Debiti per Irap	<b>848</b>	59
- Altri	<b>28</b>	1.003
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>6.109</b>	2.959

Per decorrenza dei termini di decadenza al 31 dicembre 1999 sono divenute definitive, per le società del Gruppo, le dichiarazioni relative ai periodi d'imposta chiusi fino al 31.12.1992.

### *Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale*

Ammontano a Lire 3.609 milioni (Lire 2.830 milioni al 31 dicembre 1998) e si riferiscono principalmente ai debiti per contributi verso INPS e INAIL.

### *Altri debiti*

	<b>Saldo</b>	Saldo
	<b>31.12.1999</b>	31.12.1998
Debiti verso dipendenti	<b>5.391</b>	3.672
Debiti verso clienti	<b>338</b>	739
Debiti verso Azionisti	<b>1</b>	0
Altri	<b>2.281</b>	2.088
<b>Totale altri debiti</b>	<b>8.011</b>	6.499

Per completezza di informazione segnaliamo che i debiti verso clienti riflettono i depositi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari del settore intermediazione immobiliare; tale debito ha contropartita all'attivo nelle disponibilità liquide.

Non sono in essere debiti con scadenza superiore a 5 anni.

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

Risultano così composti:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.1999</b>	Saldo 31.12.1998
Ratei passivi:		
- interest rate swap	<b>253</b>	986
- per finanziamenti a termine	<b>161</b>	24
- altri	<b>133</b>	84
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>547</b>	1.094
Risconti passivi:		
- altri	<b>4</b>	7
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>4</b>	7
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>551</b>	1.101

I ratei passivi per il personale del precedente esercizio sono stati riclassificati come segue:

- i ratei relativi ai premi, quattordicesima, ferie e riposi compensativi, ammontanti a Lire 2.296 milioni, nella voce altri debiti;
- i ratei relativi ai debiti contributivi per le quote a carico della società e dei dipendenti relativi ai premi, quattordicesima, ferie e riposi compensativi, ammontanti a Lire 743 milioni, nella voce debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale.

## **CONTI D'ORDINE**

### **Garanzie personali prestate**

#### *Garanzie reali*

Comprendono effetti e ricevute a garanzia di affidamenti bancari (Lire 127.813 milioni) e ipoteche su immobili (Lire 639 milioni) a garanzia di mutui.

## CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono così composti:

	1999	1998
Intermediazione immobiliare*	<b>72.790</b>	52.585
Valutazione ed assistenza tecnica*	<b>728</b>	1.126
Commissioni e royalties da franchising	<b>6.286</b>	5.092
Vendite di immobili	<b>10.435</b>	12.816
Intermediazione di mutui e leasing	<b>6.950</b>	3.763
Altri ricavi	<b>2.193</b>	872
<b>Totale delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>99.382</b>	76.254

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia ancorchè fatturati a clienti esteri.

#### Altri ricavi e proventi

	1999	1998
Affitti attivi	<b>330</b>	328
Risarcimento da clienti per servizi di intermediazione*	<b>1.413</b>	1.026
Rimborsi spese da clienti	<b>1.691</b>	1.617
Contributi pubblicità	<b>351</b>	270
Indennizzi per estinzioni anticipate mutui	<b>867</b>	1.414
Sopravvenienze attive diverse	<b>699</b>	506
Plusvalenze su alienazione cespiti	<b>424</b>	2
Altri proventi	<b>144</b>	2.850
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>5.919</b>	8.013

*Ricavi da intermediazione e servizi connessi	<b>74.931</b>	54.737
---	---------------	--------

## **COSTI DELLA PRODUZIONE**

### **Per gli immobili**

La voce riflette i costi incrementativi, pari a Lire 98 milioni, relativi alle unità immobiliari di Udine, Bologna, Rescaldina, Roma e Torino.

### **Per servizi**

Risultano così composti :

	<b>1999</b>	1998
Costi pubblicitari	<b>11.012</b>	10.579
Provvigioni passive	<b>10.217</b>	8.431
Consulenze professionali	<b>3.717</b>	3.128
Consulenze legali	<b>2.536</b>	1.911
Emolumenti ad amministratori	<b>798</b>	804
Emolumenti ai sindaci	<b>197</b>	216
Postali, telefoniche, telex e energia	<b>3.087</b>	3.519
Assicurazioni	<b>210</b>	230
Servizi per il personale	<b>1.302</b>	1.353
Pulizia uffici	<b>972</b>	905
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	<b>899</b>	609
Spese condominiali	<b>61</b>	96
Spese per servizi inerenti gli immobili destinati alla vendita	<b>523</b>	809
Altri costi	<b>2.680</b>	1.712
<b>Totale per servizi</b>	<b>38.211</b>	34.302

I compensi complessivamente spettanti per l'esercizio 1999 agli amministratori e ai sindaci della Capogruppo per lo svolgimento di tali funzioni, anche in altre imprese consolidate, ammontano rispettivamente a Lire 729 milioni e a Lire 134 milioni.

### **Per il godimento di beni di terzi**

La voce include principalmente i canoni di locazione relativi ai locali in cui viene svolta l'attività di intermediazione. La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta all'elevato numero di agenzie aperte nel corso del 1999.

## **Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti**

La ripartizione nelle sottovoci è già presentata nel conto economico.

### **Oneri diversi di gestione**

Sono così composti:

	<b>1999</b>	1998
Imposte e tasse diverse	<b>2.460</b>	1.948
Valori bollati	<b>113</b>	108
Materiali di consumo	<b>1.072</b>	1.268
Perdite su crediti	<b>11</b>	85
Sopravvenienze passive ordinarie	<b>839</b>	758
Altri costi	<b>877</b>	840
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>5.372</b>	5.007

## **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

### **Proventi per operazioni di locazione finanziaria**

	<b>1999</b>	1998
Interessi attivi su operazioni di locazione finanziaria immobiliare	<b>558</b>	1.755
Interessi di mora incassati	<b>133</b>	249
<b>Totale per operazioni di locazione finanziaria</b>	<b>691</b>	2.004

### **Proventi per mutui concessi**

risultano così composti:

	<b>1999</b>	1998
Interessi su mutui verso clienti	<b>28.393</b>	41.397
Interessi di mora incassati	<b>2.801</b>	3.568
<b>Totale per mutui concessi</b>	<b>31.194</b>	44.965

## Interessi e commissioni da altri e proventi vari

sono così composti:

	1999	1998
Interessi attivi bancari	42	176
Interessi attivi swap	432	1.970
Altri	186	624
<b>Totale interessi e commissioni da altri e proventi vari</b>	<b>660</b>	<b>2.770</b>

## INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

### Altri

sono rappresentati da:

	1999	1998
Interessi passivi su debiti verso banche	9.863	18.514
Interessi passivi su altri finanziamenti	704	5.266
Interessi passivi swap	1.558	3.908
Altri oneri finanziari	930	1.413
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>13.055</b>	<b>29.101</b>

Non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

## RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

### Svalutazioni di partecipazioni

La voce è attribuibile per Lire 59 milioni a svalutazioni di partecipazioni in società collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto.

### **Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni**

Sono così composte:

	<b>1999</b>	1998
- accantonamento per rischi su crediti derivanti da mutui	<b>2.675</b>	1.551
- accantonamento per rischi su crediti derivanti da operazioni di locazione finanziaria	<b>200</b>	200
<b>Totale svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni</b>	<b>2.875</b>	1.751

### **Proventi straordinari**

Nell'esercizio non sono stati conseguiti proventi straordinari.

	<b>1999</b>	1998
Plusvalenza per cessione contratti a Leasing Roma S.p.A.	<b>0</b>	2.049
Plusvalenza per cessione azioni proprie	<b>0</b>	4.181
- Altri proventi straordinari	<b>0</b>	207
<b>Totale proventi straordinari</b>	<b>0</b>	6.437

### **Oneri straordinari**

Nell'esercizio non sono stati conseguiti oneri straordinari

### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

L'importo iscritto in bilancio rappresenta l'onere corrente, per Lire 13.841 milioni, al netto dei crediti d'imposta per Lire 5.901 milioni e del rilascio del fondo imposte differite per Lire 844 milioni. Le imposte dell'esercizio sono relative alle

società consolidate che hanno chiuso l'esercizio con un imponibile fiscale positivo.

Milano, 28 marzo 2000

Per Il Consiglio di Amministrazione  
Il Vice Presidente  
(Dott. Elio Gabetti)

## **PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI**

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 1999	<b>I</b>
Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	<b>II</b>
Rendiconto finanziario consolidato	<b>III</b>
Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali	<b>IV</b>
Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali	<b>V</b>
Prospetto delle variazioni nei conti delle partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie	<b>VI</b>

PROSPETTO DI RACCORDO TRA IL BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO  
ED IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 1999

	Risultato lordo al 31.12.1999	Patrimonio netto al al 31.12.1999
Valori esposti nel bilancio d'esercizio della Gabetti Holding S.p.A.	4.032	53.972
Allineamento del valore delle partecipazioni consolidate al corrispondente valore di patrimo- nio netto con relativo effetto sul risultato di esercizio	11.167	17.733
Eliminazione dei dividendi dalle società consolidate	(10.040)	0
Effetto dell'applicazione della metodologia finanziaria relativamente alle operazioni di locazione finanziaria.	(92)	(30)
Eliminazione del fondo plusvalenze da reinvestire e della quota già attribuita al fondo ammortamento della controllata Gabetti S.p.A.	79	1.010
Storno della quota del disavanzo di fusione attribuito agli immobili, generatosi dall'incorporazione da parte di Gabetti Mutuicasa S.p.A. di Gabetti Leasing S.p.A., al netto della quota di ammortamento dell'esercizio e al degli effetti fiscali positivi.	77	(302)
Valutazione delle partecipazioni non consolidate secondo il metodo del patrimonio netto	70	58
Altre rettifiche minori di consolidamento	335	874
Valori esposti nel bilancio consolidato	5.628	73.315

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO  
CONSOLIDATO NELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 1999**  
(in milioni di Lire)

	Capitale Sociale	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Altre riserve	Utili (Perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldi al 31.12.1998</b>	32.000	6.000	189	1.820	2.085	26.584	(2.358)	2.757	69.077
Riparto utile 1998									
- a riserva legale				407				(407)	0
- a altre riserve						(4.865)	5.825	(960)	0
- distribuzione di dividendi in ragione di Lit 45 ogni 30.891.500 azioni								(1.390)	(1.390)
Utilizzo riserva straordinaria per acquisto azioni proprie					1.067	(1.067)			0
Utile (perdita) netto consolidato dell'esercizio								5.628	5.628
<b>Saldi al 31.12.1999</b>	32.000	6.000	189	2.227	3.152	20.652	3.467	5.628	73.315

# GRUPPO GABETTI

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO (in milioni di Lire)

	31.12.1998	31.12.1998	
A	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE	(183.006)	(241.936)
B	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' DI GESTIONE		
	Utile (perdita) netto del Gruppo	5.628	2.757
	Ammortamenti	3.521	3.437
	Svalutazione (rivalutazione) di partecipazioni	(12)	159
	Variazione netta del fondo T.F.R. di lavoro subordinato	1.077	792
	Variazione netta del fondo rischi e oneri	(1.301)	136
	Variazione nel capitale e riserve di terzi	0	(3)
		8.913	7.278
	Diminuzione (aumento) delle rimanenze di immobili	10.127	(4.158)
	Diminuzione (aumento) degli altri crediti del circolante, ratei, risconti ed altre attività	(3.341)	(1.179)
	Incremento (diminuzione) dei debiti verso fornitori, Altri debiti ed altre passività	8.900	(8.501)
		24.599	(6.560)
C	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	- immateriali	(1.849)	(2.327)
	- materiali	(1.263)	(694)
	- finanziarie	(1.076)	4.752
	Diminuzione (aumento) dei crediti per operazioni di locazione finanziaria	10.248	41.314
	Diminuzione (aumento) dei crediti per mutui concessi	58.400	59.998
	Decremento dei crediti immobilizzati nei confronti di imprese del Gruppo	92	3.479
	Aumento dei finanziamenti a medio-lungo termine	(39.611)	(40.088)
		24.941	66.434
D	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' FINANZIARIE		
	Decremento dei finanziamenti a medio e lungo termine	(73)	(944)
	Distribuzione di utili	(1.389)	0
		(1.462)	(944)
E	FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (B+C+D)	48.078	58.930
F	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE FINALE (A+E)	(134.928)	(183.006)

**GRUPPO GABETTI**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 1999  
(importi in milioni di Lire)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalu-tazioni	Fondi ammort.	Sval.	Saldo al 1.1.1999
Costi di impianto e di ampliamento	586		(503)		83
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.377		(2.033)		1.344
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	23		(13)		10
Immobilizzazioni in corso e acconti	156		0		156
Altre	6.653	41	(3.974)		2.720
<b>Totale</b>	<b>10.795</b>	<b>41</b>	<b>(6.523)</b>	<b>0</b>	<b>4.313</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvest. lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammort.	Rivalu-tazioni
Costi di impianto e di ampliamento	33	0	(494)	494	52	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	152	19	(177)	177	645	
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	27		(5)	5	(5)	
Immobilizzazioni in corso e acconti	331	(156)	0	0	0	
Altre	1.321	137	(1.481)	1.467	1.218	
<b>Totale</b>	<b>1.864</b>	<b>0</b>	<b>(2.157)</b>	<b>2.143</b>	<b>1.910</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo origin.	Rivalu-tazioni	Sval.	Fondi ammort.	Saldo 31/12/1999
Costi di impianto e di ampliamento	125			(61)	64
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.369			(2.500)	869
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	45			(12)	33
Immobilizzazioni in corso e acconti	331			0	331
Altre	6.632	41		(3.726)	2.947
<b>Totale</b>	<b>10.502</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>(6.299)</b>	<b>4.244</b>

## GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 1999  
(importi in milioni di Lire)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutaz.	Fondi ammortamento	Svalutaz.	Saldo 1.1.1999
- Terreni e fabbricati	8.847	1.259	(4.329)		5.777
- Impianti e macchinari					
- Attrezzature industriali e commerciali					
- Altri beni materiali	9.677		(6.771)		2.906
- Immobilizzazioni in corso e acconti	28				28
<b>Totale</b>	<b>18.552</b>	<b>1.259</b>	<b>(11.100)</b>	<b>0</b>	<b>8.711</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	riclassificazione	Disinvest. netti	Ammortamenti	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutaz.
- Terreni e fabbricati	0		(A) (402)	(206)		(A)
- Impianti e macchinari						
- Attrezzature industriali e commerciali						
- Altri beni materiali	1.447		(135)	(1.025)		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	10		(28)			
<b>Totale</b>	<b>1.457</b>	<b>0</b>	<b>(565)</b>	<b>(1.231)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(A) Di cui:						
Costo originario			949			0
Rivalutazione			159			
Ammortamenti ordinari			543			0
<b>Totale</b>			<b>565</b>			<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	Fondi ammortamento	Saldo 31/12/1999
- Terreni e fabbricati	8.388	1.100		(4.320)	5.168
- Impianti e macchinari					
- Attrezzature industriali e commerciali					
- Altri beni materiali	10.661			(7.468)	3.193
- Immobilizzazioni in corso e acconti	10				10
<b>Totale</b>	<b>19.059</b>	<b>1.100</b>	<b>0</b>	<b>(11.788)</b>	<b>8.371</b>

## GRUPPO GABETTI

### PARTECIPAZIONI AL 31/12/99

	Valore iniziale	Fondo svalutazione	Acquisti e sottoscrizioni	Copertura perdite	Vendite/ alienazioni	Svalutazioni/ rivalutazioni	Valore finale	Fondo svalutazione
Imprese controllate:								
Itinform S.r.l. in liquidazione	10					(2)	8	
Gabetti Consult S.r.l. in liquidazione	37				(50)	13	0	
<b>Totale imprese controllate</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(50)</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
Imprese collegate:								
Impresa Gadola S.p.a.	1.729					60	1.789	
Eracle S.r.l. in liquidazione	0	(141)		152		(58)	0	(47)
<b>Totale imprese collegate</b>	<b>1.729</b>	<b>(141)</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1.789</b>	<b>(47)</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>1.776</b>	<b>(141)</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	<b>(50)</b>	<b>13</b>	<b>1.797</b>	<b>(47)</b>