



## **COMUNICATO STAMPA**

**GRUPPO GABETTI: il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione Semestrale al 30 giugno 2004; risultati molto positivi con ricavi e redditività in crescita.**

**Utile netto consolidato per 0,9 milioni di Euro (0,2 milioni di Euro nel primo semestre 2003).**

**Margine operativo lordo consolidato per 6,8 milioni di Euro (+97,3% rispetto ai 3,5 milioni di Euro al 30.6.2003), in crescita grazie ai positivi risultati conseguiti nell'attività di intermediazione immobiliare e servizi connessi.**

**Ricavi da intermediazione immobiliare per 25,1 milioni di Euro (+16,1% rispetto ai 21,6 milioni di Euro del primo semestre 2003), e ricavi da segnalazione prodotti finanziari per 3,8 milioni di Euro (+14,6% rispetto ai 3,3 milioni di Euro al 30.6.2003).**

Utile consolidato per 0,9 milioni di Euro, in significativa crescita rispetto agli 0,2 milioni di Euro del primo semestre 2003, margine operativo lordo per 6,8 milioni di Euro (+97,3% rispetto ai 3,5 milioni di Euro al 30.6.03), ricavi da intermediazione immobiliare per 25,1 milioni di Euro (+16,1% rispetto ai 21,6 milioni di Euro del primo semestre 2003) e ricavi da segnalazione di prodotti finanziari per 3,8 milioni di Euro (+14,6% rispetto ai 3,3 milioni di Euro al 30.6.2003). Andamento molto positivo dell'attività di investimento e trading immobiliare che ha prodotto un margine operativo lordo di 1,8 milioni di Euro (+87,3% rispetto a 1,0 milioni di euro al 30.06.2003).

Sono questi, in sintesi, i principali risultati della Relazione Semestrale al 30 giugno 2004, approvati oggi dal Consiglio di Amministrazione della Gabetti Holding S.p.A.

Approfondendo l'analisi dei risultati, il primo semestre 2004 si è chiuso positivamente con ricavi e redditività in crescita; il margine operativo lordo è cresciuto del +97,3% (6,8 milioni di Euro rispetto ai 3,5 milioni di Euro del primo semestre 2003) grazie ai risultati conseguiti nell'attività di servizi, che ha evidenziato un significativo incremento dei ricavi, in particolare da intermediazione immobiliare e da segnalazione di prodotti finanziari, e nell'attività di investimento e trading immobiliare.

I ricavi da intermediazione immobiliare e servizi connessi sono stati pari a 25,1 milioni di Euro (+16,1% rispetto ai 21,6 milioni di Euro del primo semestre 2003), realizzati attraverso 137 agenzie dirette che hanno complessivamente intermediato un volume di circa 230.000 mq.. Il trend positivo ha riguardato sia il settore residenziale (+18% nei ricavi) sia il settore impresa (+8%); quest'ultimo settore continua, peraltro, a risentire della persistente difficile congiuntura.

I ricavi derivanti dall'attività in franchising sono stati pari a 3,0 milioni di Euro, in crescita del 3,8% (2,9 milioni di Euro al 30.6.03), realizzati attraverso una rete in continua espansione numerica che, al 30 giugno 2004, conta 737 contratti di franchising, di cui 528 già operativi, oltre a 36 sub-agenzie.

L'attività di segnalazione dei prodotti finanziari ha generato ricavi per 3,8 milioni di Euro (+14,6% rispetto ai 3,3 milioni di Euro al 30 giugno 2003); nel primo semestre del 2004 sono stati segnalati mutui per 148 milioni di Euro (+31% rispetto ai 113 milioni di Euro nel primo semestre 2003). Si conferma quindi il trend in questo settore, con risultati in sensibile recupero, grazie alle numerose iniziative commerciali intraprese.



L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha fatto registrare ricavi per 2,4 milioni di Euro (+51,3% rispetto agli 1,6 milioni di Euro nel primo semestre 2003).

I costi e le spese operative dell'attività di servizi sono stati pari a 27,7 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con lo stesso periodo dell'esercizio precedente (27,0 milioni di Euro al 30.6.03).

L'attività di investimento e trading immobiliare ha incrementato i propri risultati positivi con un margine operativo lordo di 1,8 milioni di Euro, in crescita del +87,3% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (1,0 milioni di Euro al 30.6.03). Nel primo semestre 2004 le vendite di immobili sono state pari a 14,0 milioni di Euro (5,3 milioni di Euro al 30.6.03).

L'attività finanziaria ha prodotto un margine operativo lordo di 0,6 milioni di Euro in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (1,5 milioni di Euro al 30.6.03). Il primo semestre 2003 peraltro comprendeva una plusvalenza di 565 mila Euro realizzata con la vendita di azioni proprie, non presente nell'esercizio corrente.

Gli ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni sono stati pari a 2,9 milioni di Euro (2,5 milioni di Euro al 30.6.03).

L'utile consolidato è stato pari a 0,9 milioni di Euro, in forte crescita rispetto agli 0,2 milioni di Euro al 30.6.2003.

Nel primo semestre 2004 è stato avviato e completato il piano di riassetto organizzativo di Gabetti Holding S.p.A. e di Gabetti S.p.A. che ha portato ad una maggiore focalizzazione sul core business dell'intermediazione immobiliare e ad una centralizzazione in Gabetti Holding dei servizi rivolti alle società del Gruppo, con l'obiettivo di incrementare i margini reddituali, grazie all'ottimizzazione e alla razionalizzazione delle risorse.

Con riferimento ai fatti di rilievo intervenuti successivamente al 30 giugno 2004, si segnala che, in data 29 luglio 2004, Generali Properties ha acquisito il 10% del capitale di Gabetti Holding; l'allargamento della compagine azionaria a Generali Properties contribuirà a creare le condizioni per un ulteriore forte sviluppo della società.

"I risultati del primo semestre 2004 – ha affermato Elio Gabetti, Vice Presidente e Amministratore Delegato di Gabetti Holding S.p.A. – sono stati positivi e incoraggianti, in termini di crescita dei ricavi e della redditività, in particolare nell'intermediazione immobiliare e servizi connessi".

"I risultati – ha continuato Elio Gabetti – confermano che la nuova strategia del Gruppo e che il piano di riassetto hanno efficacemente impattato sul core business e sulla rete delle agenzie".

"Le previsioni per l'esercizio 2004 – ha concluso Elio Gabetti – sono positive".

Allegati: Conto Economico e Stato Patrimoniale Consolidati

Milano, 10 settembre 2004

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01/01/2004 30/06/2004	01/01/2003 31/12/2003	01/01/2003 30/06/2003
<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>			
Ricavi da intermediazione immobiliare	25.109	42.802	21.629
Ricavi da franchising	3.049	6.690	2.937
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	3.807	7.554	3.321
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	2.433	2.908	1.608
Altri proventi	742	1.100	611
Costi e spese operative	-27.689	-53.787	-26.980
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI</b>	<b>7.451</b>	<b>7.267</b>	<b>3.126</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE</b>			
Vendite immobiliari	14.035	14.014	5.336
Altri proventi	325	1.485	506
Costo degli immobili venduti	-11.959	-10.219	-3.623
Svalutazioni immobili in rimanenza	-52	-121	-52
Costi e spese operative	-515	-2.978	-1.188
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE</b>	<b>1.834</b>	<b>2.181</b>	<b>979</b>
<b>ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Interessi su mutui	2.059	4.642	2.517
Interessi attivi su contratti di locazione finanziaria	3	334	13
Altri proventi	418	2.119	1.541
Oneri finanziari	-616	-1.645	-940
Costi e spese operative	-1.290	-2.805	-1.585
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO</b>	<b>574</b>	<b>2.645</b>	<b>1.546</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>-3.031</b>	<b>-4.378</b>	<b>-2.191</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>6.828</b>	<b>7.715</b>	<b>3.460</b>

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01/01/2004	01/01/2003	01/01/2003
	30/06/2004	31/12/2003	30/06/2003
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-2'928	-5'573	-2'525
- ammortamenti	-1'048	-2'260	-1'008
- accantonamenti	-550	-1'102	-135
- svalutazioni	-1'330	-2'211	-1'382
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3'900</b>	<b>2'142</b>	<b>935</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
Proventi finanziari	73	67	37
Oneri finanziari	-252	-646	-304
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-179</b>	<b>-579</b>	<b>-267</b>
<b>RISULTATO AL LORDO GESTIONE STRAORDINARIA E IMPOSTE</b>	<b>3'721</b>	<b>1'563</b>	<b>668</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
Oneri straordinari	-22	-100	0
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>-22</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>3'699</b>	<b>1'463</b>	<b>668</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-2'571</b>	<b>-1'421</b>	<b>-494</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>1'128</b>	<b>42</b>	<b>174</b>
<b>UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-254</b>	<b>17</b>	<b>9</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>874</b>	<b>59</b>	<b>183</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(in migliaia di Euro)

	30.06.2004	31.12.2003	30.06.2003
Crediti verso clienti per mutui concessi (quota a breve)	47.273	51.694	53.718
Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria (quota a breve)	654	729	936
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	909	0	0
Immobili da contratti di locazione finanziaria in attesa di vendita	2.342	2.394	2.447
Immobili destinati alla vendita	37.910	25.498	28.080
Crediti verso clienti	14.056	12.938	10.132
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	-30.269	-11.887	-13.620
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>72.875</b>	<b>81.366</b>	<b>81.693</b>
Crediti verso clienti per mutui concessi	10.129	13.320	17.075
Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria	52	52	114
Immobilizzazioni immateriali nette	2.454	2.936	3.414
Immobilizzazioni materiali nette	2.970	3.438	3.167
Partecipazioni	115	132	132
Crediti finanziari verso imprese del Gruppo non consolidate	0	44	44
Altre attività	1.011	651	731
Azioni proprie e altri titoli	123	123	134
<b>Attività fisse nette</b>	<b>16.854</b>	<b>20.696</b>	<b>24.811</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-7.138	-7.283	-7.404
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>82.591</b>	<b>94.779</b>	<b>99.100</b>
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	44.896	56.216	56.554
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.016	-8.682	-7.646
Debiti finanziari a medio/lungo termine	5.178	7.054	9.874
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>42.058</b>	<b>54.588</b>	<b>58.782</b>
Capitale e riserve di terzi	801	53	56
Patrimonio netto del Gruppo	39.732	40.138	40.262
<b>Totale come sopra</b>	<b>82.591</b>	<b>94.779</b>	<b>99.100</b>

**GABETTI HOLDING S.P.A.**
**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

(valori in migliaia di Euro)

	01.01.2004 30.06.2004	Anno 2003	01.01.2003 30.06.2003
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
1) Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	2'461	5'813	5'813
2) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	110	265	120
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	5	583	570
d) proventi diversi	2	5	4
Totale altri proventi finanziari	117	853	694
3) Interessi passivi ed altri oneri finanziari	(39)	(96)	(43)
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>2'539</b>	<b>6'570</b>	<b>6'464</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
4) Rivalutazioni di partecipazioni	0	0	0
5) Svalutazioni di partecipazioni	(16)	(492)	(445)
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(16)</b>	<b>(492)</b>	<b>(445)</b>
6) ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	1'483	1'462	774
<b>ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>			
7) Per servizi non finanziari	(1'533)	(1'236)	(519)
8) Per il godimento di beni di terzi	(213)	(530)	(311)
9) Per il personale	(1'996)	(2'591)	(1'188)
10) Ammortamenti e accantonamenti	(34)	(438)	(52)
13) Oneri diversi di gestione	(169)	(245)	(167)
<b>TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>	<b>(3'945)</b>	<b>(5'040)</b>	<b>(2'237)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELLE ATTIVITA' ORDINARIE</b>	<b>61</b>	<b>2'500</b>	<b>4'556</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>(1)</b>	<b>(46)</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>60</b>	<b>2'454</b>	<b>4'556</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO</b>	<b>737</b>	<b>(874)</b>	<b>(1'572)</b>
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>797</b>	<b>1'580</b>	<b>2'984</b>

**GABETTI HOLDING S.P.A.**
**STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

(in migliaia di Euro)

	30.06.2004	31.12.2003	30.06.2003
<b>A. IMMOBILIZZAZIONI</b>			
- Immateriali	8	10	23
- Materiali	135	144	180
- Finanziarie	26.830	28.551	30.319
	26.973	28.705	30.522
<b>B. CAPITALE DI ESERCIZIO</b>			
- Crediti commerciali	4.082	2.391	701
- Altre attività	4.113	2.750	2.598
- Debiti commerciali	(3.654)	(2.589)	(1.505)
- Altre passività	(901)	(652)	(616)
	3.640	1.900	1.178
<b>C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)</b>	30.613	30.605	31.700
<b>D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	(1.132)	(597)	(556)
<b>E. FONDI RISCHI</b>	(335)	(335)	0
<b>F. FABBISOGNO DI CAPITALE</b>	29.146	29.673	31.144
<b>G. CAPITALE PROPRIO</b>			
- Capitale sociale	19.200	19.200	19.200
- Riserve	9.290	8.990	8.989
- Utile dell'esercizio	797	1.580	2.984
	29.287	29.770	31.173
<b>H. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE</b>			
- Debiti finanziari a breve	1	1	0
- Disponibilità liquide	(142)	(98)	(29)
	(141)	(97)	(29)
<b>I. TOTALE COME IN F.</b>	29.146	29.673	31.144