COMUNICATO STAMPA

GABETTI HOLDING S.p.A.: il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio per l'esercizio 2004.

- **Utile netto consolidato per 2,4 milioni di Euro, in forte crescita rispetto all'esercizio precedente (59 mila Euro l'utile netto al 31/12/2003);**
- **Margine operativo lordo per 11,7 milioni di Euro, in crescita del +51,1%;**
- **Ricavi da intermediazione immobiliare per 47.9 milioni di Euro (+11,8% rispetto all'esercizio precedente).**

Proposta la distribuzione di un dividendo di Euro 0,06 per azione (+50% rispetto al dividendo di Euro 0,04 distribuito nel 2004) in pagamento dal 19 maggio 2005.

Milano, 31 marzo 2005 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Holding S.p.A. ha approvato oggi il progetto di Bilancio per l'esercizio 2004 che si è chiuso con risultati consolidati positivi in termini di crescita dei ricavi e della redditività.

Risultati consolidati	**2004**	**2003**	**Variazione %**
Utile netto	2,4	0,06	+ 3939%
Risultato operativo	7,1	2,1	+ 229,7%
Margine Operativo Lordo	11,7	7,7	+ 51,1%

Dati in milioni di Euro

Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti, convocata per il 29 Aprile 2005, la distribuzione di un dividendo di Euro 0,06 per azione ordinaria, in crescita del +50% rispetto al dividendo distribuito nel 2004 (Euro 0,04) da mettere in pagamento dal 19 maggio 2005.

"I positivi risultati dell'esercizio 2004, in termini di crescita dei ricavi e della redditività, – ha affermato Elio Gabetti, Vice Presidente e Amministratore Delegato di Gabetti Holding S.p.A. – confermano l'efficacia del piano di riorganizzazione implementato dal Gruppo nel corso del 2004".

"Il trend di crescita è stato conseguito – ha continuato Elio Gabetti – grazie ad un sensibile incremento del margine operativo lordo nell'attività di servizi e grazie al positivo andamento dell'attività di trading e investimento immobiliare."

"Le previsioni per l'esercizio 2005 – ha concluso Elio Gabetti – sono positive."

Approfondendo l'analisi dei risultati, nell'esercizio 2004 il margine operativo lordo è stato pari a 11,7 milioni di Euro, in crescita del +51,1% (7,7 milioni di Euro nell'esercizio 2003), con un miglioramento della redditività principalmente nell'attività di servizi, che ha fatto registrare una crescita del +64,3% del margine operativo (11,9 milioni di Euro il margine operativo lordo per l'attività di servizi rispetto ai 7,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2003), e nell'attività di trading e investimento immobiliare, il cui margine operativo lordo si è incrementato del +99,4% (4,3 milioni di Euro nell'esercizio 2004 rispetto ai 2,2 milioni di Euro dell'esercizio precedente).

L'attività finanziaria risente, invece, della progressiva riduzione degli impieghi connessi alla cessazione dell'erogazione diretta dei mutui, avvenuta a partire dal 1 gennaio 1998.

I risultati reddituali consolidati per aree di attività sono così sintetizzabili:

Margini operativi lordi	**2004**	**2003**	**Variazione**
Attività di servizi	11,9	7,3	+ 64,3%
Attività di trading e investimento immobiliare	4,3	2,2	+ 99,4%
Attività Finanziaria	1,3	2,6	- 138,5%
Costi Capogruppo	(5,9)	(4,4)	- 34,6%
Margine Operativo Lordo Consolidato	11,7	7,7	+ 51,1%

Dati in milioni di Euro

Attività di Servizi

I ricavi da intermediazione immobiliare sono stati pari a 47,9 milioni di Euro (+11,8% rispetto ai 42,8 milioni di Euro del 2003) con un trend positivo, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, registrato sia nel settore residenziale (+14%) sia nel settore impresa (+3%).

I ricavi derivanti dall'attività in franchising sono stati pari a 6,4 milioni di Euro, in diminuzione del 5% (6,7 milioni di Euro nel 2003), in seguito all'attività di consolidamento della rete.

Presenza Territoriale - Rete di agenzie	**31/12/2004**	**31/12/2003**
Agenzie dirette	140	140
Attività affiliate operative	542	516
Sub-agenzie affiliate operative	30	38
TOTALE AGENZIE OPERATIVE	712	694

L'attività di segnalazione dei prodotti finanziari ha generato ricavi per 7,8 milioni di Euro (+3,7% rispetto ai 7,6 milioni di Euro del 2003); nell'esercizio 2004 sono stati segnalati mutui per 303 milioni di Euro (+17% rispetto ai 260 milioni di Euro dell'esercizio 2003).

L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha fatto registrare ricavi per 3,1 milioni di Euro, in crescita del +5,5% rispetto all'esercizio precedente (2,9 milioni di Euro nell'esercizio precedente).

I costi e le spese operative dell'attività di servizi sono stati pari a 54,6 milioni di Euro (53,8 milioni di Euro nel 2003) con una crescita del +1,5%, principalmente connessa ai maggiori investimenti pubblicitari, incrementati del +33%, e all'incremento del 12% delle provvigioni pagate a collaboratori ed affiliati a seguito dei buoni risultati commerciali raggiunti nel periodo. I costi del personale si sono, invece, ridotti di 1,5 milioni di Euro in conseguenza dell'accentramento dei servizi di direzione nella controllante Gabetti Holding.

Attività di trading e investimento immobiliare

L'attività di trading e investimento immobiliare ha prodotto risultati molto positivi con un margine operativo lordo di 4,3 milioni di Euro, in crescita del +99,4% rispetto all'esercizio precedente (2,2 milioni di Euro al 31.12.03). Nell'esercizio 2004 le vendite di immobili sono state pari a 38,8 milioni di Euro (14 milioni di Euro nell'esercizio 2003).

Il Gruppo ha effettuato nuove e importanti acquisizioni per complessivi 37,9 milioni di Euro oltre all'acquisto del 50% delle partecipazioni nelle società Riccardo S.r.l. e Sagittario S.r.l., nell'ottica di sviluppare l'attività di trading anche attraverso un ritorno al settore della promozione edilizia. Attraverso Patrimonia S.p.A. il Gruppo ha inoltre acquisito una partecipazione in Star S.r.l. che detiene un importante portafoglio di immobili (per un valore complessivo di acquisto di 115,4 milioni di Euro) distribuiti su tutto il territorio nazionale. Alle società del Gruppo Gabetti saranno affidate le attività di asset, property e agency management.

Attività finanziaria

L'attività finanziaria ha prodotto un margine operativo lordo di 1,3 milioni di Euro in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (2,6 milioni di Euro al 31.12.03), in seguito alla progressiva riduzione del portafoglio mutui erogati direttamente fino al 31 dicembre 1997. L'esercizio precedente includeva, inoltre, una plusvalenza di 565 mila Euro realizzata con la vendita di azioni proprie, non presente nell'esercizio corrente.

Costi della capogruppo

I costi della capogruppo sono stati di 5,9 milioni di Euro (4,4 milioni di Euro nell'esercizio 2003), con un incremento principalmente legato all'aumento dei costi del personale dovuto al riassetto organizzativo che ha condotto all'accentramento nella holding di tutti i servizi rivolti alle società del Gruppo.

Utile netto consolidato

L'utile netto consolidato è stato pari a 2,4 milioni di Euro, risultato positivo rispetto all'utile di 59 mila Euro conseguito nell'esercizio 2003.

Struttura finanziaria

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2004, pari a 39,2 milioni di Euro, si è ridotto in misura rilevante rispetto al 31 dicembre 2003 (54,6 milioni di Euro il dato al 31.12.2003) a seguito dei flussi attivi generati dagli investimenti effettuati nel settore del trading immobiliare, dalla progressiva riduzione degli impieghi relativi al portafoglio mutui erogati direttamente e dai buoni risultati economici realizzati nel periodo.

Risultati della capogruppo

A livello di capogruppo, Gabetti Holding S.p.A. ha chiuso l'esercizio 2004 con un utile netto di 2,0 milioni di Euro, in crescita del +25% rispetto agli 1,6 milioni di Euro dell'esercizio 2003

Informazione ai sensi della Comunicazione Consob DME / 5015175 del 10 marzo 2005

In ottemperanza a quanto richiesto dalla Comunicazione Consob DME / 5015175 del 10 marzo 2005, Gabetti Holding S.p.A. precisa che, nell'esercizio in corso, il Gruppo ha effettuato in collaborazione con la propria società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. una serie di attività di analisi e valutazione degli impatti previsti dal passaggio ai principi contabili internazionali IFRS, previsti dal Regolamento n.1606/2002 della Comunità Europea per tutte le società quotate a partire dal bilancio consolidato del 31 dicembre 2005.

La società segnala che tali attività sono, alla data odierna, in fase di completamento e pertanto ritiene che, prevedibilmente, diffonderà l'informativa quantitativa redatta sulla base di tali principi a partire dalla redazione della situazione semestrale consolidata al 30 giugno 2005.

Allegati: Stato Patrimoniale e Conto Economico consolidati

Milano, 31 marzo 2005

gabetti holding s.p.a.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	Anno 2004	Anno 2003
ATTIVITA' DI SERVIZI		
Ricavi da intermediazione immobiliare	47'872	42'802
Ricavi da franchising	6'356	6'690
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	7'831	7'554
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	3'067	2'908
Altri proventi	1'432	1'100
Costi e spese operative	-54'618	-53'787
MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI	**11'940**	**7'267**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE		
Vendite immobiliari	38'848	14'014
Altri proventi	797	1'485
Costo degli immobili venduti	-33'978	-10'219
Svalutazioni immobili in rimanenza	-8	-121
Costi e spese operative	-1'311	-2'978
MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE	**4'348**	**2'181**
ATTIVITA' FINANZIARIA		
Interessi su mutui	3'799	4'642
Interessi attivi su contratti di locazione finanziaria	3	334
Altri proventi	1'021	2'119
Oneri finanziari	-1'089	-1'645
Costi e spese operative	-2'468	-2'805
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO	**1'266**	**2'645**
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	**-5'893**	**-4'378**
MARGINE OPERATIVO LORDO	**11'661**	**7'715**

gabetti holding s.p.a.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	Anno 2004	Anno 2003
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	**-4'598**	**-5'573**
- ammortamenti	-2'054	-2'260
- accantonamenti	-535	-1'102
- svalutazioni	-2'009	-2'211
RISULTATO OPERATIVO	**7'063**	**2'142**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi finanziari	161	67
Oneri finanziari	-540	-646
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**-379**	**-579**
RISULTATO AL LORDO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	**6'684**	**1'563**
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
Proventi straordinari	78	0
Oneri straordinari	-9	-100
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	**69**	**-100**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**6'753**	**1'463**
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	**-3'627**	**-1'421**
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	**3'126**	**42**
UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	**-743**	**17**
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	**2'383**	**59**

gabetti holding s.p.a.

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)

	31.12.2004	31.12.2003
Crediti verso clienti per mutui concessi (quota a breve)	43'459	51'694
Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria (quota a breve)	573	729
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1'252	0
Immobili da contratti di locazione finanziaria in attesa di vendita	125	2'394
Immobili destinati alla vendita	42'886	25'498
Crediti verso clienti	11'120	12'938
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	-24'365	-11'887
Capitale netto di funzionamento	**75'050**	**81'366**
Crediti verso clienti per mutui concessi	7'615	13'320
Crediti verso clienti per operazioni di locazione finanziaria	33	52
Immobilizzazioni immateriali nette	2'083	2'936
Immobilizzazioni materiali nette	2'802	3'438
Partecipazioni	270	132
Crediti finanziari verso imprese del Gruppo non consolidate	0	44
Altre attività	1'284	651
Azioni proprie e altri titoli	123	123
Attività fisse nette	**14'210**	**20'696**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-7'515	-7'283
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	**81'745**	**94'779**
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	39'198	56'216
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-12'537	-8'682
Debiti finanziari a medio/lungo termine	12'523	7'054
Indebitamento finanziario netto	**39'184**	**54'588**
Capitale e riserve di terzi	1'320	53
Patrimonio netto del Gruppo	41'241	40'138
Totale come sopra	**81'745**	**94'779**

gabetti holding s.p.a.

GABETTI HOLDING S.P.A.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Anno 2004	Anno 2003
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
1) Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	4'823	5'813
2) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	200	265
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	9	583
d) proventi diversi	5	5
Totale altri proventi finanziari	214	853
3) Interessi passivi ed altri oneri finanziari	(85)	(96)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	4'952	6'570
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
5) Svalutazioni di partecipazioni	(16)	(492)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(16)	(492)
6) ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	3'767	1'462
ALTRI COSTI DI GESTIONE		
7) Per servizi non finanziari	(2'884)	(1'236)
8) Per il godimento di beni di terzi	(80)	(530)
9) Per il personale	(4'317)	(2'591)
10) Ammortamenti e accantonamenti	(401)	(438)
13) Oneri diversi di gestione	(316)	(245)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE	(7'998)	(5'040)
UTILE (PERDITA) DELLE ATTIVITA' ORDINARIE	705	2'500
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	17	(46)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	722	2'454
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	1'305	(874)
UTILE DEL PERIODO	2'027	1'580

gabetti holding s.p.a.

GABETTI HOLDING S.P.A.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

		31.12.2004	31.12.2003
A.	IMMOBILIZZAZIONI		
	- Immateriali	9	10
	- Materiali	107	144
	- Finanziarie	28'657	28'551
		28'773	28'705
B.	CAPITALE DI ESERCIZIO		
	- Crediti commerciali	2'715	2'394
	- Altre attività	2'989	2'750
	- Debiti commerciali	(1'961)	(2'592)
	- Altre passività	(1'849)	(652)
		1'894	1'900
C.	CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	30'667	30'605
D.	FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(1'178)	(597)
E.	FONDI RISCHI	(985)	(335)
F.	FABBISOGNO DI CAPITALE	28'504	29'673
G.	CAPITALE PROPRIO		
	- Capitale sociale	19'200	19'200
	- Riserve	9'290	8'990
	- Utile dell'esercizio	2'027	1'580
		30'517	29'770
H.	DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
	- Debiti finanziari a breve	0	1
	- Disponibilità liquide	(2'013)	(98)
		(2'013)	(97)
I.	TOTALE COME IN F.	28'504	29'673