

COMUNICATO STAMPA

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. : IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2006

Ricavi in crescita e risultati in linea con quanto programmato nel piano strategico industriale

- **Ricavi da intermediazione immobiliare a 28 milioni di euro (+10% sul primo semestre 2005)**
- **Ricavi totali a 38,6 milioni di euro (+ 10% sul primo semestre 2005)**
- **Effettuati i forti investimenti programmati all'interno del piano strategico industriale triennale**
- **Risultato netto di gruppo negativo per 3,4 milioni di euro in linea con le previsioni**

Milano, 12 settembre 2006 - Il Consiglio di Amministrazione di **Gabetti Property Solutions SpA**, riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha approvato la Relazione Semestrale al 30 giugno 2006. I risultati del primo semestre sono in linea con quanto previsto nel piano strategico industriale 2006-2008 e risentono dei significativi investimenti per la sua implementazione e attuazione.

I ricavi totali hanno registrato una crescita superiore al 10%, passando dai 35 milioni di euro del 2005 ai 38,6 milioni di euro del primo semestre 2006. Variazioni positive sono state registrate nell'attività d'intermediazione immobiliare, con ricavi pari a 28 milioni di euro, e nell'attività di consulenza e gestione immobiliare, che comincia a beneficiare dell'integrazione del **Gruppo Abaco Team**, acquisito lo scorso mese di maggio.

Al 30 giugno 2006, il Gruppo ha riportato una perdita consolidata, al netto delle imposte, pari a 3,4 milioni di euro, contro un utile netto consolidato di 360 mila euro al 30 giugno 2005. Il margine operativo lordo di Gruppo risulta negativo per 1 milione di euro (positivo per 4,5 milioni di euro al 30 giugno 2005); quest'ultimo dato risente degli accresciuti costi della Capogruppo (da 3,4 milioni di euro del primo semestre 2005 a 6,4 milioni di euro del primo semestre 2006) e dei maggiori costi e spese operative dell'attività di servizi (da 29,3 milioni di euro del primo semestre 2005 a 34,1 milioni di euro del primo semestre 2006), legati ai rilevanti investimenti effettuati, come previsto nel piano strategico industriale.

“Il primo semestre 2006” ha commentato il Presidente di Gabetti Property Solutions S.p.A. Elio Gabetti “ha avuto una rilevanza cruciale per il nostro Gruppo. L'implementazione e la presentazione del piano industriale, il rinnovo della brand identity, l'acquisizione del Gruppo Abaco Team e l'avvio di Gabetti Finance, iniziativa del tutto originale nel nostro mercato, sono state mosse strategiche fondamentali per l'evoluzione della nostra società, che impatteranno positivamente sulla redditività futura del Gruppo”.

“Siamo ottimisti sulle prospettive future della società” ha sottolineato Maurizio Monteverdi, Amministratore Delegato di Gabetti Property Solutions S.p.A.. “I risultati del primo semestre 2006 sono in linea con quanto previsto nel piano strategico triennale. Questo ci induce a pensare che gli obiettivi saranno raggiunti nel rispetto della tempistica programmata”.

Nel dettaglio, questo l'andamento nel primo semestre 2006.

1) Attività di servizi

L'attività di servizi, core business del Gruppo, che comprende l'intermediazione immobiliare, il franchising, la segnalazione di prodotti finanziari e la consulenza e gestione immobiliare, ha riportato al 30 giugno 2006, un margine operativo lordo di 4,5 milioni di euro (5,7 milioni di euro nel 2005), con ricavi complessivi pari a 38,6 milioni di euro (+10% rispetto ai 35 milioni di euro del primo semestre 2005).

a) Intermediazione immobiliare

La rete diretta composta al 30 giugno 2006 da 147 agenzie (142 al 30 giugno 2005), ha generato nel periodo ricavi per 28 milioni di euro, in crescita del 10% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

b) Franchising

Nel primo semestre 2006 è proseguito il programma di sviluppo della rete di vendita attraverso il franchising, con l'obiettivo primario di rendere operativi i punti vendita previsti nelle zone contrattuali già affiliate negli esercizi precedenti. Si è proceduto quindi ad una accelerazione delle aperture e ad una cernita dei contratti in itinere nella scelta di mantenere in essere soltanto quelli rispondenti ai criteri di qualità definiti nel piano. Al 30 giugno 2006 risultano operative sul territorio 595 agenzie, con una crescita di 42 agenzie operative rispetto al 30 giugno 2005 (553 agenzie operative). Le zone contrattuali al 30 giugno 2006 risultano 668 rispetto a 672 zone presenti al 30 giugno 2005. I ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi, sono stati pari a 3,5 milioni di euro.

c) Segnalazione di prodotti finanziari

I ricavi complessivi del primo semestre 2006 derivanti dall'attività di mediazione di mutui erogati da Banca Woolwich e dal Gruppo Monte dei Paschi di Siena, dei prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché delle operazioni di leasing intermedie nel settore "corporate" sono stati pari a 3,6 milioni di euro (4 milioni nello stesso periodo dell'esercizio precedente).

Il volume dei mutui intermediati nel primo semestre 2006 è risultato pari a 145 milioni di euro (151 milioni di euro al 30 giugno 2005).

d) Consulenza e gestione immobiliare

L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha realizzato nel primo semestre 2006 ricavi per 2,7 milioni di euro, in crescita del 97% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (1,4 milioni di euro). Tale risultato è stato ottenuto prevalentemente grazie alla gestione di portafogli immobiliari oggetto di operazioni di co-investimento immobiliare, oltreché dall'attività prodotta dal **Gruppo Abaco Team**, acquisito nella seconda metà del maggio 2006.

e) Costi e spese operative

Al 30 giugno 2006 ammontano ad Euro 34.093 mila e si incrementano di Euro 4.839 mila rispetto ad Euro 29.254 mila relativi allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Tale significativo incremento è dovuto per Euro 1.721 mila ad investimenti non ripetitivi sostenuti per l'attuazione del piano strategico industriale e per Euro 1.400 mila a costi relativi al Gruppo Abaco Team di recente acquisizione. Pertanto l'incremento di costi e spese operative rispetto al primo semestre 2005 è stato pari ad Euro 1.718 mila (+5,9%).

2) Attività di investimento e trading immobiliare

L'attività di investimento e trading immobiliare ha prodotto un margine operativo lordo al 30 giugno 2006 pari a 268 mila euro, inferiore dell'83% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a seguito di minori vendite di immobili. Nel semestre, l'importo delle vendite è stato pari a 4,7 milioni di euro.

3) Attività finanziaria

Nel primo semestre 2006, l'attività finanziaria ha generato un margine operativo lordo pari a 652 mila euro, in crescita dell'11% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (586 mila euro). Il montante a scadere al 30 giugno 2006 risulta pari a 6,7 milioni di euro, di cui 5,5 milioni di euro per quota capitale (11,9 milioni di euro, di cui 9,6 per quota capitale al 30 giugno 2005).

4) Costi della capogruppo

Al 30 giugno 2006 i costi della capogruppo sono pari ad Euro 6.403 mila e s'incrementano di Euro 3.016 mila rispetto ad Euro 3.387 mila relativi allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Tale significativo incremento è dovuto ad investimenti non ripetitivi sostenuti per l'attuazione del piano strategico industriale per Euro 1.087 mila e per Euro 331 mila a spese di pubblicità che nel 2005 erano a carico dell'attività di servizi.

L'aumento dei costi operativi della capogruppo rispetto al 2005 è stato pertanto pari ad Euro 1.598 mila (+47%), principalmente dovuto all'incremento dei costi del personale per Euro 762 mila, in ragione del maggior numero del personale dipendente in forza e per Euro 334 mila a seguito di maggiori emolumenti per amministratori.

5) Struttura patrimoniale e finanziaria

Il patrimonio netto del Gruppo al 30 giugno 2006 (comprensivo del risultato netto semestrale) ammonta a 33,4 milioni di euro, oltre a 779 mila euro di capitale e riserve di terzi. Rispetto al 31 dicembre 2005, il patrimonio netto di Gruppo si riduce di 5,3 milioni di euro, tenuto conto della perdita realizzata nel semestre e considerando dividendi distribuiti nello scorso mese di maggio per 2,2 milioni di euro. L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 giugno 2006, pari a 66,8 milioni di euro (25,3 milioni di euro a medio lungo termine), è cresciuto di 45,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2005 per i numerosi investimenti effettuati nel periodo, legati in particolare alle acquisizioni del semestre (65% Gruppo Abaco Team, 65% Gabetti Finance S.r.l. e partecipazioni in società veicolo di co-investment).

6) Evoluzione prevedibile della gestione

Le attività contemplate nel piano industriale sono in pieno svolgimento e tutti gli investimenti previsti sono stati effettuati nel rispetto dei costi e delle tempistiche programmati. Si confermano, pertanto, le previsioni per un EBITDA a livello consolidato di 1,5 milioni di euro, rispetto ai 7,1 milioni di euro del 2005 (esclusa l'attività di trading non ricorrente).

Le novità introdotte lo scorso mese di luglio in materia di fiscalità immobiliare dal D.L. 223/2006, successivamente modificato, hanno prodotto una generalizzata sospensione delle trattative di compravendita immobiliare, con un conseguente slittamento della conclusione delle stesse. Questa situazione, che potrà prevedibilmente produrre una riduzione del risultato anche nel terzo trimestre, potrà essere tuttavia recuperata nell'ultima parte dell'esercizio.

La Relazione Semestrale al 30 giugno 2006 è oggetto di revisione contabile limitata, in corso di completamento.

La Relazione Semestrale al 30 giugno 2006, approvata dal Consiglio di Amministrazione nel termine di cui all'articolo 82, comma 2, lettera a) della delibera Consob 11971/99, sarà depositata a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società e presso la Borsa Italiana SpA il 13 settembre 2006.

La relazione contenente il giudizio della Società di Revisione verrà messa a disposizione del pubblico secondo le modalità e i termini previsti dalla normativa vigente.

Per ulteriori informazioni:

Fabrizio Puddu, Luigi Santo

SEC Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Via Panfilo Castaldi, 11 - 20124 Milano

Tel .02624999.1; e-mail, puddu@secp.it; santo@secp.it

Allegati:

- *Conto Economico e Stato Patrimoniale riclassificati consolidati;*
- *Conto Economico e Stato Patrimoniale riclassificati della Capogruppo.*

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

| (Dati in migliaia di Euro) | 01.01.2006 30.06.2006 | 01.01.2005 31.12.2005 | 01.01.2005 30.06.2005 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ATTIVITA' DI SERVIZI | | | |
| Ricavi da intermediazione immobiliare | 27 981 | 49 072 | 25 402 |
| Ricavi da franchising | 3 519 | 7 052 | 3 646 |
| Ricavi da segnalazione prodotti finanziari | 3 612 | 8 283 | 3 993 |
| Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare | 2 745 | 6 377 | 1 396 |
| Altri proventi | 694 | 1 073 | 526 |
| Costi e spese operative | -34 093 | -57 973 | -29 254 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI | 4 458 | 13 884 | 5 709 |
| ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE | | | |
| Vendite immobiliari | 4 640 | 30 348 | 18 226 |
| Altri proventi | 292 | 626 | 429 |
| Costo degli immobili venduti | -3 790 | -25 807 | -16 125 |
| Costi e spese operative | -874 | -1 695 | -941 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE | 268 | 3 472 | 1 589 |
| ATTIVITA' FINANZIARIA | | | |
| Interessi su mutui | 1 637 | 2 324 | 1 565 |
| Altri proventi | 581 | 1 121 | 552 |
| Oneri finanziari | -286 | -605 | -344 |
| Costi e spese operative | -1 280 | -2 282 | -1 187 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO | 652 | 558 | 586 |
| COSTI DELLA CAPOGRUPPO | -6 403 | -7 289 | -3 387 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | -1 025 | 10 625 | 4 497 |

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

| (Dati in migliaia di Euro) | 01.01.2006 | 01.01.2005 | 01.01.2005 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2006 | 31.12.2005 | 30.06.2005 |
| Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni: | -2 036 | -4 123 | -1 697 |
| - ammortamenti | -772 | -1 578 | -776 |
| - accantonamenti | -226 | -243 | -59 |
| - svalutazioni | -1 038 | -2 302 | -862 |
| RISULTATO OPERATIVO | -3 061 | 6 502 | 2 800 |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | |
| Proventi finanziari | 132 | 283 | 128 |
| Oneri finanziari | -459 | -883 | -521 |
| TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI | -327 | -600 | -393 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | -3 388 | 5 902 | 2 407 |
| IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO | 26 | -2 590 | -1 779 |
| RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI | -3 362 | 3 312 | 628 |
| UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI | -72 | -604 | -268 |
| RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO | -3 434 | 2 708 | 360 |

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

| (Dati in migliaia di Euro) | 30.06.2006 | 31.12.2005 | 30.06.2005 |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Crediti finanziari (quota a breve) | 32 726 | 35 651 | 39 233 |
| Immobili destinati alla vendita | 25 390 | 21 466 | 29 507 |
| Debiti per imposte sul reddito | -1 480 | -450 | -974 |
| Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti | -2 502 | -3 688 | -4 441 |
| Capitale netto di funzionamento | 54 134 | 52 979 | 63 325 |
| Crediti finanziari | 2 674 | 3 510 | 5 127 |
| Imposte anticipate e differite | 3 084 | 3 284 | 2 432 |
| Immobilizzazioni immateriali nette | 38 580 | 703 | 798 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 8 291 | 6 447 | 6 426 |
| Partecipazioni | 1 055 | 2 188 | 2 156 |
| Altre attività | 503 | 429 | 376 |
| Altri titoli | 1 579 | 222 | 222 |
| Attività (passività) fisse nette | 55 766 | 16 783 | 17 537 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -8 900 | -8 412 | -7 713 |
| Capitale investito al netto delle passività di funzionamento | 101 000 | 61 350 | 73 149 |
| Coperto da: | | | |
| Debiti finanziari a breve termine | 53 417 | 33 772 | 40 109 |
| Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve | -11 934 | -14 407 | -11 673 |
| Debiti finanziari a medio/lungo termine | 25 306 | 2 004 | 6 888 |
| Indebitamento finanziario netto | 66 789 | 21 369 | 35 324 |
| Capitale e riserve di terzi | 779 | 1 202 | 866 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 33 432 | 38 779 | 36 959 |
| Totale come sopra | 101 000 | 61 350 | 73 149 |

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

| | 01.01.2006 30.06.2006 | Anno 2005 | 01.01.2005 30.06.2005 |
|---|--------------------------|----------------|--------------------------|
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | |
| 1) Dividendi ed altri proventi da imprese controllate | 4 572 | 5 664 | 3 850 |
| 2) Altri proventi finanziari: | | | |
| a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni | 68 | 271 | 135 |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni | 0 | 9 | 5 |
| d) proventi diversi | 1 | 4 | 3 |
| Totale altri proventi finanziari | 69 | 284 | 143 |
| 3) Interessi passivi ed altri oneri finanziari | (106) | (91) | (47) |
| TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI | 4 535 | 5 857 | 3 946 |
| RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | |
| 5) Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni | (220) | (16) | (16) |
| TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | (220) | (16) | (16) |
| 6) ALTRI PROVENTI DI GESTIONE | 2 345 | 4 451 | 2 205 |
| ALTRI COSTI DI GESTIONE | | | |
| 7) Per servizi non finanziari | (3 282) | (3 615) | (1 469) |
| 8) Per il godimento di beni di terzi | (119) | (111) | (42) |
| 9) Per il personale | (3 244) | (4 783) | (2 438) |
| 10) Ammortamenti e accantonamenti | (24) | (81) | (51) |
| 13) Oneri diversi di gestione | (503) | (308) | (137) |
| TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE | (7 172) | (8 898) | (4 137) |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | (513) | 1 394 | 1 998 |
| IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO | 1 604 | 1 322 | 562 |
| UTILE DEL PERIODO | 1 091 | 2 716 | 2 560 |

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

| | 30.06.2006 | 31.12.2005 | 30.06.2005 |
|---|------------|------------|------------|
| A. IMMOBILIZZAZIONI | | | |
| - Immateriali | 178 | 45 | 32 |
| - Materiali | 40 | 58 | 66 |
| - Finanziarie | 42 906 | 28 483 | 30 117 |
| | 43 124 | 28 586 | 30 215 |
| B. CAPITALE DI ESERCIZIO | | | |
| - Crediti commerciali | 4 614 | 3 929 | 3 512 |
| - Altre attività | 2 505 | 849 | 2 777 |
| - Debiti commerciali | (2 003) | (1 026) | (1 301) |
| - Altre passività | (2 722) | (1 058) | (2 235) |
| | 2 394 | 2 694 | 2 753 |
| C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B) | 45 518 | 31 280 | 32 968 |
| D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | (1 310) | (1 278) | (1 225) |
| E. FONDI RISCHI | (5) | (9) | (947) |
| F. FABBISOGNO DI CAPITALE | 44 203 | 29 993 | 30 796 |
| G. CAPITALE PROPRIO | | | |
| - Capitale sociale | 19 200 | 19 200 | 19 200 |
| - Riserve | 9 894 | 9 397 | 9 398 |
| - Azioni proprie | 0 | (258) | 0 |
| - Riserva IAS/IFRS | (100) | (99) | (99) |
| - Utile (perdita) a nuovo | (3) | (36) | 0 |
| - Utile dell'esercizio | 1 091 | 2 716 | 2 560 |
| | 30 082 | 30 920 | 31 059 |
| H. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE | | | |
| - Debiti finanziari a breve | 15 001 | 0 | 0 |
| - Disponibilità liquide | (880) | (927) | (263) |
| | 14 121 | (927) | (263) |
| I. TOTALE COME IN F. | 44 203 | 29 993 | 30 796 |