

COMUNICATO STAMPA

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**  
**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA**  
**LA RELAZIONE TRIMESTRALE AL 30 SETTEMBRE 2006**

**Confermato il raggiungimento entro fine anno degli obiettivi di redditività programmati nel piano strategico industriale 2006-2008**

- **Ricavi da attività di servizi dei primi nove mesi a 51,4 milioni di euro (+1,8 milioni di euro rispetto allo stesso periodo del 2005)**
- **Ricavi da intermediazione immobiliare dei primi nove mesi a 35,6 milioni di euro (+1 milione di euro rispetto allo stesso periodo del 2005)**
- **Ricavi da franchising a 1,8 milioni di euro nel trimestre (in linea con il dato 2005)**
- **MOL da attività di investimento e trading immobiliare a 1,1 milioni di euro nel trimestre (+95% rispetto allo stesso periodo del 2005)**
- **Risultato trimestrale lordo di gruppo negativo per 3,7 milioni di euro**

*Milano, 14 novembre 2006* - Il Consiglio di Amministrazione di **Gabetti Property Solutions S.p.A.**, riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha approvato la Relazione Trimestrale al 30 settembre 2006. I risultati del terzo trimestre, che rappresenta il periodo dell'anno con una ciclicità più critica in termini di fatturato a causa del numero ridotto di giornate lavorative, risentono negativamente delle novità introdotte nel mese di luglio in materia di fiscalità immobiliare. Nel quarto trimestre si prevede un recupero in termini di redditività tale da consentire di confermare il raggiungimento degli obiettivi di redditività previsti nel piano strategico industriale 2006-2008.

I ricavi totali dei primi nove mesi dell'anno derivanti dall'attività di servizi hanno registrato una crescita di 1,8 milioni di euro, passando dai 49,6 milioni di euro del 2005 ai 51,4 milioni di euro del 2006. Il margine operativo lordo consolidato dei primi nove mesi presenta un saldo negativo di 3,5 milioni di euro (era positivo per 6,1 milioni di euro al 30 settembre 2005) ed è comprensivo di costi straordinari non ripetitivi pari a 3,7 milioni di euro, legati ai forti investimenti sostenuti dalla Società durante questa prima parte dell'anno.

Al 30 settembre 2006, il Gruppo ha riportato una perdita consolidata, al lordo delle imposte, pari a 7,2 milioni di euro, contro un utile lordo consolidato di 2,6 milioni di euro dell'analogo periodo del 2005.

Su base trimestrale, si è registrata, rispetto allo stesso periodo del 2005, una diminuzione dei ricavi dell'attività di servizi, passati da 14,6 milioni di euro a 12,9 milioni di euro. Tale calo è anche riconducibile alle novità introdotte in materia di fiscalità immobiliare dal D.L. 223/2006 convertito nella legge n. 248 del 4 agosto 2006. Tale provvedimento ha prodotto una generalizzata sospensione delle trattative di compravendita immobiliare con un conseguente slittamento delle conclusioni delle stesse.

Il margine operativo lordo da attività di investimento e trading immobiliare del trimestre si attesta a 1,1 milioni di euro in crescita di circa il 95% rispetto al dato 2005 (0,6 milioni di euro), mentre il MOL di Gruppo risulta negativo per 2,5 milioni di euro (positivo per 1,6 milioni di euro nello stesso trimestre del 2005). Questo dato è significativamente influenzato dai costi della Capogruppo, che ammontano a circa 3 milioni di euro, in crescita di 1,4 milioni di euro rispetto al terzo trimestre 2005 (1,6 milioni di euro).

Anche il periodo luglio-settembre risente dei costi non ripetitivi legati all'attuazione degli obiettivi previsti dal piano strategico, quantificabili in 0,5 milioni di euro. La perdita di Gruppo registrata nel trimestre si

attesta a 3,7 milioni di euro, contro un risultato positivo di 0,6 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente.

Tra gli eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre, è da segnalare che i Consigli di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. e La Gaiana S.p.A. in data 16 ottobre 2006 hanno approvato le linee generali di un progetto di integrazione tra le due società. Tale progetto si prevede sarà perfezionato entro la fine del primo semestre 2007 attraverso la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A..

*“Nonostante il risultato negativo del terzo trimestre 2006,” ha commentato il Presidente di Gabetti Property Solutions S.p.A. Elio Gabetti “influenzato negativamente anche dalle recenti novità normative introdotte in materia fiscale che hanno modificato profondamente il precedente impianto, sono ottimista per lo sviluppo della società. In particolare il progetto di integrazione di Gabetti con La Gaiana rappresenta un’importante tappa di consolidamento e ulteriore allargamento dell’operatività di Gabetti. Grazie all’integrazione, Gabetti potrà rafforzare ulteriormente la propria leadership nel settore immobiliare italiano quale full service provider, acquisendo nel proprio ambito know-how e attività pienamente complementari.”.*

*“L’avanzamento del Piano Strategico Industriale” ha sottolineato Maurizio Monteverdi, Amministratore Delegato di Gabetti Property Solutions S.p.A. “prosegue secondo la tempistica programmata, il che mi rende ottimista sulla possibilità di raggiungere gli obiettivi di redditività fissati per il 2006. Questo terzo trimestre ha, tra l’altro, segnato l’avvio delle attività di Gabetti Finance, società del Gruppo operante nel settore dell’intermediazione finanziaria, che ritengo possa contribuire significativamente al raggiungimento degli obiettivi”.*

Nel dettaglio questo l’andamento delle diverse aree di business al 30 settembre 2006.

### **1) Attività di servizi**

L’attività di servizi (che comprende l’intermediazione immobiliare, il franchising, la segnalazione di prodotti finanziari e la consulenza e gestione immobiliare) ha prodotto al 30 settembre 2006 un margine operativo lordo di 4 milioni di euro, inferiore del 52% rispetto al 30 settembre 2005 (8,3 milioni di euro).

Le ragioni di tale scostamento sono di seguito evidenziate in dettaglio:

#### **a) Intermediazione immobiliare**

La rete di proprietà composta al 30 settembre 2006 da 148 agenzie (145 agenzie al 30 settembre 2005) ha generato nei primi 9 mesi dell’anno ricavi per 35,6 milioni di euro, con una crescita del 3% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente.

L’andamento del terzo trimestre 2006 ha generato ricavi per 7,6 milioni di euro (9,3 milioni di euro nel terzo trimestre 2005) con una diminuzione di 1,7 milioni di euro, in seguito agli effetti delle novità fiscali introdotte nel mese luglio.

#### **b) Franchising**

Nel 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.

Al 30 settembre 2006 risultano stipulati contratti di franchising in 670 zone contrattuali, con 603 agenzie operative, (673 zone contrattuali, con 558 agenzie operative al 30 settembre 2005), con una crescita complessiva di 45 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.

Al 30 settembre 2006 i ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi, sono stati pari a 5,3 milioni di euro (5,5 milioni di euro al 30 settembre 2005).

Nel terzo trimestre 2006 i ricavi tipici conseguiti dall'attività di franchising ammontano a 1,8 milioni di euro (sostanzialmente in linea con il terzo trimestre 2005).

#### *c) Segnalazione di prodotti finanziari*

Al 30 settembre 2006 i ricavi complessivi derivanti dall'attività di mediazione di mutui erogati da Banca Woolwich (marchio di Barclays Bank Plc) 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 4,7 milioni di euro, in diminuzione del 19% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (5,9 milioni di euro).

Il terzo trimestre dell'esercizio in corso ha segnato l'avvio delle attività di Gabetti Finance S.r.l. che ha iniziato ad operare attraverso l'integrazione delle strutture di recente acquisizione con quelle che già operavano all'interno del Gruppo nel settore dell'intermediazione finanziaria.

Nel terzo trimestre 2006 i ricavi per segnalazione di prodotti finanziari sono stati pari a 1,1 milioni di euro (1,9 milioni nel terzo trimestre 2005).

#### *d) Consulenza e gestione immobiliare*

L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha fatto registrare al 30 settembre 2006 ricavi pari a 4,6 milioni di euro, con un aumento del 61% rispetto ai 2,9 milioni di euro conseguiti al 30 settembre 2005.

Tale crescita è stata realizzata grazie all'attività prodotta dal Gruppo Abaco Team, acquisito il 19 maggio scorso, che ha generato fino al 30 settembre ricavi pari a 2,7 milioni di euro.

I ricavi del terzo trimestre 2006 sono stati pari a 1,9 milioni di euro, in crescita del 27% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, prevalentemente in relazione all'attività del Gruppo Abaco Team (1,6 milioni di euro).

## **2) Costi e spese operative**

Al 30 settembre 2006 i costi e le spese operative ammontano a 47,4 milioni di euro e si incrementano del 15% rispetto ai 41,2 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale significativo incremento è dovuto per 2,5 milioni di euro a costi operativi del Gruppo Abaco Team, per 1,4 milioni di euro a oneri relativi a Gabetti Finance S.r.l., mentre 2,2 milioni di euro si riferiscono a costi non ripetitivi.

I costi e le spese operative sostenuti nel terzo trimestre 2006, pari a 13,3 milioni di euro, si incrementano complessivamente dell'11% rispetto ai 12 milioni di euro sostenuti nel terzo trimestre 2005.

## **3) Attività di investimento e trading immobiliare**

L'attività di investimento e trading immobiliare ha prodotto un margine operativo lordo al 30 settembre 2006 pari a 1,4 milioni di euro (2,2 milioni di euro al 30 settembre 2005), in diminuzione del 36% a seguito di minori vendite di immobili. I ricavi relativi alle vendite di immobili al 30 settembre 2006 ammontano a 9,6 milioni di euro (23,3 milioni di euro al 30 settembre 2005).

Il margine operativo lordo dell'attività di investimento e trading immobiliare realizzato nel terzo trimestre 2006 è stato pari a 1,1 milioni di euro, in crescita del 95% rispetto ai 0,6 milioni di euro, realizzati nel terzo trimestre 2005.

#### **4) Attività finanziaria**

L'attività finanziaria si riferisce alla gestione dei mutui in essere erogati direttamente dal Gruppo sino al 31 dicembre 1997. Al 30 settembre 2006 l'attività finanziaria ha generato un margine operativo lordo pari 0,5 milioni di euro, in leggera diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (0,6 milioni di euro). L'attività tipica risente della continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio dei mutui.

Il montante a scadere al 30 settembre 2006 risulta essere pari a 5,8 milioni di euro, di cui 4,7 milioni di euro per quota capitale (10,3 milioni di euro, di cui 8,3 milioni di euro per quota capitale al 30 settembre 2005).

#### **5) Costi della capogruppo**

Al 30 settembre 2006 i costi della Capogruppo sono pari a 9,4 milioni di euro (5 milioni di euro al 30 settembre 2005). Il significativo incremento di 4,4 milioni di euro è riferibile a investimenti non ripetitivi sostenuti per l'attuazione del piano strategico industriale per 1,5 milioni di euro, a maggiori costi del personale per 1,1 milioni di euro soprattutto relativi all'acquisizione di nuove risorse con competenze indispensabili per l'attuazione del piano industriale, a un aumento dei costi per emolumenti del nuovo consiglio di amministrazione nel quale sono confluite figure di alto rilievo per 0,4 milioni di euro e a maggiori costi di pubblicità per 0,5 milioni di euro, che nel 2005 erano a carico dell'attività di servizi.

#### **6) Struttura patrimoniale e finanziaria**

Il patrimonio netto del Gruppo al 30 settembre 2006 ammonta a 30,3 milioni di euro, oltre a 1 milioni di euro di capitale e riserve di terzi. Rispetto al 31 dicembre 2005 il patrimonio netto di Gruppo si riduce di 8,5 milioni di euro, tenuto conto della perdita realizzata nei primi 9 mesi e considerando i dividendi distribuiti per 2,2 milioni di euro.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2006, pari a 72,5 milioni di euro (di cui 25,6 milioni di euro a medio lungo termine) si incrementa di 51,2 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2005 (21,4 milioni di euro) in relazione ai numerosi investimenti effettuati nel periodo in aderenza a quanto previsto dal piano strategico industriale ed in particolare per le acquisizioni effettuate nel corso del primo semestre dell'esercizio (65% Abaco Servizi S.r.l., 65% Gabetti Finance S.r.l. e partecipazioni in società veicolo di co-investment), oltre che a seguito della stima operata per valutare l'effetto delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% di Abaco Servizi S.r.l e di Gabetti Finance S.r.l..

Al 30 settembre 2006 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente a oltre 126 milioni di euro.

#### **7) Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre**

Il 16 ottobre 2006 i Consigli di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. e La Gaiana S.p.A. hanno approvato le linee generali di un progetto di integrazione tra le due società che si prevede sarà perfezionato entro la fine del primo semestre 2007, attraverso la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A.. Grazie all'integrazione Gabetti Property Solutions S.p.A. potrà consolidare ulteriormente la propria leadership nel settore immobiliare italiano quale full service provider, acquisendo nel proprio ambito know-how e attività pienamente complementari.

Come previsto dalle nuove strategie del piano industriale, nel mese di ottobre è nata Gabetti Property Solutions Cube S.p.A., incubatore di idee innovative che, facendo leva sulla creatività ed il "lateral thinking", è in grado di far cogliere tempestivamente al Gruppo Gabetti le maggiori tendenze in atto in ambiti vicini al proprio contesto di riferimento e generare opportunità di business in settori finora inesplorati. La società nasce dalla modifica della denominazione e dell'oggetto sociale di Patrimonia S.p.A., società di fatto inattiva.

Nel mese di ottobre Gabetti Property Solutions S.p.A. (30%) e La Gaiana S.p.A (70%) hanno costituito la società Myrsine S.r.l. per la realizzazione di un'iniziativa di sviluppo immobiliare nella regione Sardegna. L'investimento prevede la realizzazione di 141 unità abitative, oltre a superfici commerciali ed adibite a servizi.

Gabetti Finance S.r.l., in data 6 novembre 2006, è stata iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari previsto dall'art. 106 del D.Lgs. 385 del 1/09/1993.

## **8) Evoluzione prevedibile della gestione**

Il terzo trimestre rappresenta il periodo dell'anno di minor contenuto in termini di fatturato presentando un numero ridotto di giornate lavorative utili. Nel terzo trimestre 2006, come peraltro già previsto in sede di relazione semestrale, si è registrata una importante battuta di arresto nel fatturato in seguito alla generalizzata sospensione delle trattative di compravendita immobiliare e alla riduzione della domanda dei servizi immobiliari in genere per effetto delle disposizioni definite nel già citato D.L. 223/2006. Tali effetti si sono prodotti in maniera molto significativa nel mese di luglio, ma hanno avuto una ricaduta rilevante anche nelle attività del mese di settembre.

Le attività contemplate nel piano industriale sono in pieno svolgimento e tutti gli investimenti previsti sono stati effettuati sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano.

Si segnala che i ricavi per intermediazione immobiliare nel mese di ottobre hanno fatto registrare una ripresa e risultano in crescita di circa il 10% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, confermando il trend positivo registrato nel primo semestre.

Nel quarto trimestre, pertanto, si prevede un recupero in termini di fatturato, ma soprattutto di redditività tale da rendere attendibile la conferma della previsione di un EBITDA a livello consolidato di 1,5 milioni di euro.

Per ulteriori informazioni:

Fabrizio Puddu, Luigi Santo

SEC Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Via Panfilo Castaldi, 11 - 20124 Milano

Tel .02624999.1; e-mail, [puddu@segrp.it](mailto:puddu@segrp.it); [santo@segrp.it](mailto:santo@segrp.it)

*Allegati:*

- *Conto economico consolidato di sintesi*
- *Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata*

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01/07/2006	01/07/2005	01/01/2006	01/01/2005
	30/09/2006	30/09/2005	30/09/2006	30/09/2005
<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>				
Ricavi da intermediazione immobiliare	7 619	9 264	35 600	34 666
Ricavi da franchising	1 823	1 808	5 342	5 454
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	1 135	1 889	4 747	5 882
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	1 875	1 472	4 620	2 868
Altri proventi	400	173	1 094	699
Costi e spese operative	-13 331	-11 994	-47 424	-41 248
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI</b>	<b>-479</b>	<b>2 612</b>	<b>3 979</b>	<b>8 321</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE</b>				
Vendite immobiliari	5 008	5 025	9 648	23 251
Altri proventi	14	17	306	446
Costo degli immobili venduti	-3 710	-4 087	-7 500	-20 212
Costi e spese operative	-198	-384	-1 072	-1 325
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE</b>	<b>1 114</b>	<b>571</b>	<b>1 382</b>	<b>2 160</b>
<b>ATTIVITA' FINANZIARIA</b>				
Interessi su mutui	384	217	2 021	1 782
Altri proventi	163	379	744	931
Oneri finanziari	-190	-141	-476	-485
Costi e spese operative	-506	-476	-1 786	-1 663
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO</b>	<b>-149</b>	<b>-21</b>	<b>503</b>	<b>565</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>-2 955</b>	<b>-1 558</b>	<b>-9 358</b>	<b>-4 945</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>-2 469</b>	<b>1 604</b>	<b>-3 494</b>	<b>6 101</b>

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01/07/2006	01/07/2005	01/01/2006	01/01/2005
	30/09/2006	30/09/2005	30/09/2006	30/09/2005
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-848	-639	-2 884	-2 336
- ammortamenti	-647	-393	-1 419	-1 169
- accantonamenti	-13	-23	-239	-82
- svalutazioni	-188	-223	-1 226	-1 085
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-3 317</b>	<b>965</b>	<b>-6 378</b>	<b>3 765</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>				
Proventi finanziari	103	63	235	191
Oneri finanziari	-367	-147	-826	-668
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-264</b>	<b>-84</b>	<b>-591</b>	<b>-477</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>-3 581</b>	<b>881</b>	<b>-6 969</b>	<b>3 288</b>
UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	-100	-241	-230	-683
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-3 681</b>	<b>640</b>	<b>-7 199</b>	<b>2 605</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2006	30.06.2006	31.12.2005
Crediti finanziari (quota a breve)	31 632	32 726	35 651
Immobili destinati alla vendita	22 179	25 390	21 466
Debiti per imposte sul reddito	0	-1 480	-450
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	2 687	-2 502	-3 688
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>56 498</b>	<b>54 134</b>	<b>52 979</b>
Crediti finanziari	2 315	2 674	3 510
Imposte anticipate e differite	3 076	3 084	3 284
Immobilizzazioni immateriali nette	38 951	38 580	703
Immobilizzazioni materiali nette	8 247	8 291	6 447
Partecipazioni	1 797	1 055	2 188
Altre attività	559	503	429
Altri titoli	1 578	1 579	222
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>56 523</b>	<b>55 766</b>	<b>16 783</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-9 163	-8 900	-8 412
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>103 858</b>	<b>101 000</b>	<b>61 350</b>
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	58 042	53 416	33 772
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11 144	-11 934	-14 407
Debiti finanziari a medio/lungo termine	25 636	25 306	2 004
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>72 534</b>	<b>66 789</b>	<b>21 369</b>
Capitale e riserve di terzi	1 024	779	1 202
Patrimonio netto del Gruppo	30 300	33 432	38 779
<b>Totale come sopra</b>	<b>103 858</b>	<b>101 000</b>	<b>61 350</b>