

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.: APPROVATA LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2007

- **Margine operativo lordo per attività di servizi pari a Euro 5,6 milioni in crescita del 26% rispetto al I semestre 2006 (Euro 4,5 milioni)**
- **Margine operativo lordo per attività di investimento e trading immobiliare pari a Euro 1,5 milioni (Euro 0,3 milioni al I semestre 2006)**
- **Risultato netto negativo per 4,2 milioni di Euro per effetto di componenti straordinarie e di componenti non ricorrenti di circa Euro 4,8 milioni**
- **Patrimonio immobiliare gestito pari a 68 milioni di Euro**
- **Concluso il riassetto ai vertici**

Milano, 12 settembre 2007 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha approvato la relazione semestrale al 30 giugno 2007.

Al 30 Giugno 2007 il Gruppo evidenzia una perdita al netto delle imposte pari a Euro 4,2 milioni, rispetto ad una perdita di Euro 3,4 milioni realizzata nello stesso periodo dell'anno precedente.

Per una corretta analisi del risultato, occorre considerare che nel corso del semestre, a seguito della fusione con La Gaiana S.p.A., avvenuta con decorrenza 1 Maggio 2007, utili netti per Euro 2,1 milioni derivanti da attività di trading e *co-investment* relativi a società partecipate dalla stessa sono transitati direttamente a patrimonio netto (valutazione al *fair value* di attività come previsto dai principi internazionali IAS/IFRS); inoltre i margini derivanti dalla vendita degli immobili di Royal Building, avvenuta in data 11 gennaio 2007, per l'importo di Euro 1,5 milioni, erano già stati rilevati direttamente a patrimonio netto nel bilancio consolidato 2006 di La Gaiana S.p.A., a seguito della rivalutazione delle rimanenze di Cifin S.p.A. in applicazione dell'IFRS 3 (*business combination*). Il risultato al 30 Giugno 2007 è inoltre comprensivo di oneri straordinari netti sostenuti per Euro 1,3 milioni, registrati secondo i principi IAS tra i costi del personale.

In assenza di tali componenti straordinarie e/o non ricorrenti e tenuto conto dei suddetti risultati imputati direttamente a patrimonio netto, il semestre avrebbe presentato un risultato positivo.

Il margine operativo lordo dell'attività di servizi, pari ad Euro 5,6 milioni risulta in crescita del 26% rispetto al 30 Giugno 2006 (Euro 4,5 milioni) con una crescita complessiva del 3% del volume dei ricavi operativi (Euro 39,6 milioni al 30 Giugno 2007 rispetto a Euro 38,6 dello stesso periodo dell'esercizio precedente) con variazioni significative nell'attività "*technical*", che ha beneficiato dell'integrazione del Gruppo Abaco Team.

In sensibile crescita il risultato dell'attività di investimento e trading immobiliare, che grazie anche ai ritorni derivanti dall'attività di "*co-investment*", al 30 Giugno 2007 ha registrato un margine operativo lordo pari ad Euro 1,5 milioni, nettamente superiore rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente (Euro 268 mila), che non include margini per Euro 3,6 milioni, transitati, per quanto sopra descritto, direttamente a patrimonio netto o al di fuori del perimetro di consolidamento.

Al 30 Giugno 2007 il risultato derivante dall'attività di gestione del patrimonio immobiliare, interamente detenuto da La Gaiana S.p.A., ha evidenziato un margine operativo lordo pari ad Euro 95 mila, riferito al bimestre successivo alla efficacia della data di fusione (1 Maggio 2007).

Il risultato dell'attività finanziaria pari ad Euro 171 mila, si riduce del 74% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 652 mila), a seguito della continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio crediti performing.

Al 30 Giugno 2007 l'EBITDA di Gruppo presenta un saldo negativo per Euro 1,9 milioni (saldo negativo di Euro 1,0 milioni al 30 Giugno 2006) ed è comprensivo di costi della capogruppo per Euro 9,3 milioni, in crescita del 45% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 6,4 milioni) principalmente a seguito di maggiori costi del personale comprensivi dei già citati oneri straordinari per Euro 1,3 milioni.

L'ampliamento del perimetro di consolidamento con l'ingresso di La Gaiana S.p.A. e delle sue partecipate oltre agli investimenti strategici effettuati in partecipazioni finanziarie a partire dal precedente esercizio, compresi gli effetti relativi la valutazione delle opzioni per l'acquisto della residua quota di partecipazione di Abaco Servizi S.r.l. e Gabetti Finance S.r.l., determinano un incremento significativo della voce "oneri finanziari", che al 30 Giugno 2007 ammonta ad Euro 2 milioni (Euro 0,5 milioni al 30 Giugno 2006).

Per quanto riguarda l'andamento delle singole aree di attività si evidenzia quanto segue:

ATTIVITÀ DI SERVIZI

L'attività di servizi rappresenta il core business del Gruppo e comprende l'intermediazione immobiliare, il franchising, la segnalazione di prodotti finanziari e la consulenza e gestione immobiliare.

Complessivamente, tale attività ha prodotto al 30 Giugno 2007 un margine operativo lordo di 5,6 milioni di Euro, superiore del 26% rispetto al 30 Giugno 2006 (4,5 milioni di Euro), così ripartito:

Intermediazione immobiliare

La rete di proprietà composta al 30 Giugno 2007 da 149 agenzie (147 al 30 Giugno 2006) ha generato nel primo semestre 2007 ricavi per Euro 25,8 milioni, in diminuzione dell'8% rispetto ad Euro 28 milioni del primo semestre 2006.

Tale andamento è giustificato da un generale rallentamento del settore di riferimento, che risente di un allungamento dei tempi medi di vendita nonché delle recenti novità legislative introdotte in materia di registrazione dei contratti preliminari di compravendita e del relativo carico fiscale.

Franchising

Nel primo semestre 2007, i ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi conseguiti dall'attività di franchising ammontano ad Euro 3,7 milioni, in crescita del 4% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 3,5 milioni).

Al 30 Giugno 2007 risultano stipulati contratti di franchising in 718 zone contrattuali, con 649 agenzie operative, (668 zone contrattuali, con 595 agenzie operative al 30 Giugno 2006), con una crescita complessiva di 54 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Segnalazione di prodotti finanziari

Nel corso del primo semestre dell'esercizio Gabetti Finance S.r.l. ha iniziato ad operare all'interno del Gruppo quale unico interlocutore nei confronti degli istituti di credito partner nel settore dell'intermediazione finanziaria.

L'introduzione del nuovo modello di business "*multibrand*" risente di un lieve ritardo nell'avvio delle nuove modalità operative, che determinano al 30 Giugno 2007 Euro 144 milioni di prodotti finanziari complessivamente segnalati, in linea con quelli dell'esercizio precedente (Euro 145 milioni al 30 Giugno 2006). Il periodo di transizione/*start up* dovrebbe terminare entro la fine dell'esercizio 2007, lasciando intravedere ampie prospettive di miglioramento e di crescita dei volumi erogati a partire dall'esercizio successivo.

I ricavi complessivi derivanti dall'attività di segnalazione di mutui, di prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché dalle operazioni di leasing intermedie nel settore "*corporate*" sono stati pari ad Euro 3,8 milioni, in crescita del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 3,6 milioni) a seguito delle migliori condizioni pattuite con gli istituti di credito convenzionati.

Consulenza e gestione immobiliare

I ricavi del primo semestre 2007 sono stati pari ad Euro 4,7 milioni, in sensibile crescita del 70% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 2,7 milioni), prevalentemente in relazione all'attività del Gruppo Abaco Team (Euro 3,1 milioni), acquisito nel Maggio 2006 e solo da quest'anno presente da inizio esercizio.

ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE

L'attività di investimento e trading immobiliare ha generato un margine operativo lordo al 30 Giugno 2007 pari ad Euro 1,5 milioni, in sensibile crescita rispetto all'esercizio precedente (Euro 0,3 milioni), a seguito dei buoni risultati raggiunti nell'attività di "*co-investment*", realizzati attraverso la vendita di tutti gli immobili di Royal Building S.r.l. ed Hellas S.r.l., che hanno generato un margine netto pari ad Euro 1,2 milioni.

ATTIVITÀ DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

A seguito della fusione con La Gaiana S.p.A., il Gruppo Gabetti aggiunge alle proprie attività la gestione del patrimonio immobiliare.

Al 30 Giugno 2007 il valore commerciale del patrimonio gestito, interamente detenuto dalla controllata La Gaiana S.p.A., ammonta ad Euro 68 milioni, e si riferisce prevalentemente ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia. Tale attività, consolidata a partire dal 1 Maggio 2007, ha generato nel bimestre un margine operativo lordo pari ad Euro 95 mila.

ATTIVITÀ FINANZIARIA

Al 30 Giugno 2007 l'attività finanziaria ha generato un margine operativo lordo pari ad Euro 171 mila, in diminuzione del 74% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 652 mila), principalmente a seguito della continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio dei mutui erogati direttamente fino al 31 Dicembre 1997, nonostante l'effetto positivo derivante dalla attualizzazione dei crediti.

Il montante a scadere al 30 Giugno 2007 risulta essere pari ad Euro 3,7 milioni, di cui Euro 3,0 milioni per quota capitale (Euro 6,7 milioni di cui Euro 5,5 milioni per quota capitale al 30 Giugno 2006).

Posizione finanziaria netta consolidata

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 Giugno 2007, pari ad Euro 207,9 milioni, si incrementa per Euro 128,3 milioni rispetto al 31 Dicembre 2006 (Euro 79,6 milioni), tenuto conto degli esborsi effettuati nel periodo, soprattutto a riguardo dell'attività di trading (preliminari di acquisto di nuovi immobili e saldo prezzo di asset già in portafoglio), all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche e agli effetti della fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. (Euro 108 milioni).

Evoluzione prevedibile della gestione e fatti di rilievo del periodo

Nel corso del mese di Luglio, La Gaiana S.p.A., tramite un veicolo partecipato al 100%, ha effettuato un primo importante investimento di trading a Dubai, diversificato tra residenziale e uffici in fase di sviluppo, per un importo complessivo di circa Euro 12 milioni.

Maurizio Benassi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Amministratore nel mese di settembre per intraprendere nuove esperienze professionali. In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha nominato Andrea De Vido nuovo Amministratore.

Il Gruppo ha rinnovato la squadra dei propri manager che supporteranno l'Amministratore Delegato Ugo Giordano nella nuova fase di sviluppo, la cui definizione sarà completata nei prossimi mesi.

L'entrata a regime del nuovo assetto organizzativo in parallelo con il periodo di start up di alcuni business strategici, in un contesto economico caratterizzato da una fase di ridimensionamento dei valori di mercato degli immobili, fanno prevedere, per l'esercizio in corso, un risultato economico consolidato ancora con segno negativo, sempre tenendo conto di componenti straordinarie e di componenti non ricorrenti già descritte in precedenza.

Il nuovo management ha avviato le necessarie azioni correttive per portare i risultati del Gruppo nel prossimo esercizio ad una inversione di tendenza.

Per maggiori informazioni si prega di contattare:

INVESTOR RELATIONS

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

Marco Speretta CFO

Tel: +39 02 77551

e-mail: msperetta@gabetti.it

IR TOP - Specialisti in IR

Floriana Vitale

Tel: +39 02 45473884

e-mail: f.vitale@irtop.com

MEDIA RELATIONS

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Marco Fraquelli – Fabrizio Puddu – Luigi Santo

Tel +39 02.6249991

e-mail: fraquelli@segrp.it; puddu@segrp.it; santo@segrp.it

Allegati:

- ⇒ Conto Economico Consolidato relativo al primo semestre 2007;
- ⇒ Struttura patrimoniale e finanziaria Consolidata relativa al primo semestre 2007;
- ⇒ Conto Economico della Capogruppo relativo al primo semestre 2007;
- ⇒ Struttura patrimoniale e finanziaria della Capogruppo relativa al primo semestre 2007.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2007 30.06.2007	01.01.2006 31.12.2006	01.01.2006 30.06.2006
ATTIVITA' DI SERVIZI			
Ricavi da intermediazione immobiliare	25 842	55 680	27 981
Ricavi da franchising	3 659	7 152	3 519
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	3 799	7 676	3 612
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	4 679	9 183	2 745
Altri proventi	1 596	1 694	694
Costi e spese operative	-33 961	-66 950	-34 093
MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI	5 614	14 435	4 458
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE			
Vendite immobiliari	3 558	14 226	4 640
Altri proventi	1 352	198	292
Costo degli immobili venduti	-2 517	-11 856	-3 790
Costi e spese operative	-942	-1 443	-874
MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE	1 451	1 125	268
ATTIVITA' DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE			
Locazioni attive	387	0	0
Altri proventi	60	0	0
Costi e spese operative	-352	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO GESTIONE PATRIMONIO IMM.RE	95	0	0
ATTIVITA' FINANZIARIA			
Interessi su mutui	1 207	2 153	1 637
Altri proventi	626	1 066	581
Oneri finanziari	-383	-698	-286
Costi e spese operative	-1 279	-2 393	-1 280
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO	171	128	652
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-9 256	-13 775	-6 403
MARGINE OPERATIVO LORDO	-1 925	1 913	-1 025

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2007 30.06.2007	01.01.2006 31.12.2006	01.01.2006 30.06.2006
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1 701	-4 050	-2 036
- ammortamenti	-999	-1 950	-772
- accantonamenti	-170	-189	-226
- svalutazioni	-532	-1 911	-1 038
RISULTATO OPERATIVO	-3 626	-2 137	-3 061
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Proventi finanziari	242	356	132
Oneri finanziari	-1 985	-1 315	-459
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1 743	-959	-327
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-5 369	-3 096	-3 388
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	1 113	-1 787	26
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-4 256	-4 883	-3 362
UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	49	-117	-72
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-4 207	-5 000	-3 434

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2007	31.12.2006	30.06.2006
Crediti finanziari (quota a breve)	22 432	28 368	32 726
Immobili destinati alla vendita	80 807	18 073	25 390
Debiti per imposte sul reddito	-531	-783	-1 480
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	31 735	16 625	-2 502
Capitale netto di funzionamento	134 443	62 283	54 134
Crediti finanziari	2 151	2 348	2 674
Imposte anticipate e differite	3 972	4 098	3 084
Investimenti immobiliari	68 957		
Immobilizzazioni immateriali nette	70 247	39 930	38 580
Immobilizzazioni materiali nette	8 384	9 151	8 291
Partecipazioni	9 479	3 546	1 055
Altre attività	611	602	503
Altri titoli	7 097	0	1 579
Attività (passività) fisse nette	170 898	59 675	55 766
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-7 295	-8 502	-8 900
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	298 046	113 456	101 000
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	158 011	73 601	53 417
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-19 726	-19 738	-11 934
Debiti finanziari a medio/lungo termine	69 577	25 770	25 306
Indebitamento finanziario netto	207 862	79 633	66 789
Capitale e riserve di terzi	1 242	918	779
Patrimonio netto del Gruppo	88 942	32 905	33 432
Totale come sopra	298 046	113 456	101 000

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	01.01.2007 30.06.2007	Anno 2006	01.01.2006 30.06.2006
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	5 351	4 572	4 572
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	124	162	68
d) proventi diversi	108	114	1
	232	276	69
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	(1 125)	(583)	(106)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	4 458	4 265	4 535
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	(2 516)	(220)	(220)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(2 516)	(220)	(220)
ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	3 930	4 939	2 345
ALTRI COSTI DI GESTIONE			
Per servizi non finanziari	(4 265)	(7 607)	(3 282)
Per il godimento di beni di terzi	(186)	(255)	(119)
Per il personale	(5 179)	(6 580)	(3 244)
Ammortamenti	(54)	(63)	(24)
Oneri diversi di gestione	(680)	(897)	(503)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE	(10 364)	(15 402)	(7 172)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(4 492)	(6 419)	(513)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	2 253	3 478	1 604
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(2 239)	(2 940)	1 091

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	30.06.2007	31.12.2006	30.06.2006
A. IMMOBILIZZAZIONI			
- Immateriali	31 941	1 533	178
- Materiali	30	36	40
- Finanziarie	124 825	46 686	42 906
	156 796	48 255	43 124
B. CAPITALE DI ESERCIZIO			
- Crediti commerciali	5 621	4 201	4 614
- Altre attività	21 740	15 968	2 505
- Debiti commerciali	(14 268)	(6 005)	(2 003)
- Altre passività	(3 054)	(2 522)	(2 722)
	10 039	11 642	2 394
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	166 835	59 897	45 518
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(1 140)	(1 322)	(1 310)
E. FONDI RISCHI	(333)	(20)	(5)
F. FABBISOGNO DI CAPITALE	165 362	58 555	44 203
G. CAPITALE PROPRIO			
- Capitale sociale	29 924	19 200	19 200
- Riserve	56 285	9 895	9 894
- Riserva IAS/IFRS	(1 755)	(1 755)	(100)
- Utile (perdita) a nuovo	21	8	(3)
- Utile dell'esercizio	(2 239)	(2 940)	1 091
	82 236	24 408	30 082
H. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE			
- Debiti finanziari a breve	84 059	37 258	15 001
- Disponibilità liquide	(933)	(3 111)	(880)
	83 126	34 147	14 121
I. TOTALE COME IN F.	165 362	58 555	44 203