

COMUNICATO STAMPA

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: POSITIVO IL PRIMO TRIMESTRE 2008

- Risultato economico positivo per 7,3 milioni di Euro (perdita di 0,8 milioni di Euro al 31.03.2007)
- Inversione di tendenza rispetto al 2007; margine operativo lordo -3,4 milioni di Euro in forte ripresa rispetto a quello del quarto trimestre del 2007, pari a -9,3 milioni di Euro
- L'indebitamento netto si riduce a 209 milioni di Euro rispetto ai 211 milioni di Euro di fine 2007, con un miglioramento del "Debt/Equity ratio" da 3,06 a 2,51
- Si ritiene, grazie alle attività avviate da parte del management in tutte le linee di business, di poter prevedere per l'esercizio 2008 un risultato economico positivo
- Il CdA ha fissato una seduta per il 27 maggio prossimo per l'approvazione del Piano Strategico 2009-2011
- Il CdA ha cooptato Umberto Botti, in sostituzione del dimissionario prof. Aldo Molino.

Milano, 13 maggio 2008 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2008, che evidenzia un risultato economico positivo pari a 7,3 milioni di Euro.

"Il trimestre appena concluso – commenta Ugo Giordano, CEO di Gabetti Property Solutions – mostra una inversione di tendenza rispetto al 2007. Il margine operativo lordo del primo trimestre 2008, seppur negativo per 3,4 milioni di Euro, risulta significativamente migliore rispetto a quello del quarto trimestre del 2007 pari a -9,3 milioni di Euro, nonostante la difficile situazione del mercato immobiliare e finanziario".

Il risultato di Gabetti Property Solutions ha beneficiato di un effetto positivo di circa 13,2 milioni di Euro derivante dal perfezionamento dell'operazione con UBH avvenuto nel mese di marzo 2008.

COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELLE PRINCIPALI LINEE DI BUSINESS

Il conto economico di sintesi al 31 marzo 2008 è stato presentato evidenziando i risultati delle quattro linee di business sulle quali il Gruppo si è focalizzato. I dati del relativo periodo del 2007 sono stati conseguentemente riclassificati ai fini comparativi.

Nel settore "**Agency**" il margine operativo lordo risulta in diminuzione di Euro 1.718 mila con una contrazione del volume dei ricavi del 12% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, riferita esclusivamente all'attività di intermediazione diretta che risente del difficile contesto economico nel mercato immobiliare, sia in termine di rallentamento dei tempi di vendita che di valore delle transazioni e delle forti tensioni che si avvertono sul mercato finanziario. Ciò nonostante si segnala una forte inversione di tendenza rispetto al volume dei ricavi realizzati nell'ultimo trimestre del 2007, normalizzato da componenti straordinarie, anche a seguito degli interventi di riorganizzazione operati nella seconda parte dell'esercizio precedente, con una crescita complessiva di oltre l' 11%.

I ricavi relativi al franchising immobiliare risultano in linea con il primo trimestre del 2007 (Euro 1.867 mila al 31 marzo 2008 rispetto a Euro 1.847 mila al 31 marzo 2007).

Relativamente al settore "**Finance**", il margine operativo lordo del periodo ammonta ad Euro -994 mila (negativo per Euro 594 mila al 31 marzo 2007, riferito però a una quota di partecipazione del

Gruppo pari al 65%). L'importante attività di riduzione dei costi, avviata con la ristrutturazione societaria di fine esercizio 2007, è stata compensata dalla mancata iscrizione di "rappel" sugli obiettivi di erogato, a seguito della rivisitazione in corso di definizione delle convenzioni con gli istituti di credito eroganti, iscritti viceversa nel medesimo periodo dell'esercizio precedente per circa Euro 345 mila. Normalizzato da tali effetti, il margine del settore Finance risulterebbe in miglioramento rispetto allo stesso periodo del 2007.

La linea di business relativa ai "**Technical Services**" ha generato nel primo trimestre del 2008 un margine negativo che si attesta a Euro 270 mila (era positivo per Euro 19 mila al 31 marzo 2007). Tale contrazione è principalmente riferita a una significativa commessa nell'attività di progettazione, i cui ricavi hanno avuto un rilevante effetto nel primo trimestre dello scorso esercizio non ripetutosi nel 2008. Segnali positivi si sono invece avuti dai ricavi per certificazioni energetiche (Euro 133 mila) e dai ricavi di property e facility (Euro 187 mila), attività dalle quali ci si aspetta un incremento nell'esercizio in corso in termini di volume di ricavi.

Il margine operativo lordo del settore "**Investment & Property**" risulta negativo per Euro 653 mila (margine positivo per Euro 727 mila al 31 marzo 2007) a causa della forte incidenza degli oneri finanziari direttamente riconducibili al settore di business che comprende anche le società del Gruppo La Gaiana (non presenti nel primo trimestre 2007 poiché la fusione per incorporazione ha avuto efficacia in data 1° maggio 2007) che porterà benefici economici attraverso le vendite degli immobili nel corso dell'esercizio. Comunque in crescita rispetto al primo trimestre 2007 la vendita degli immobili, sia dal punto di vista dei volumi che dei margini che hanno avuto un significativo incremento rispettivamente di Euro 2.957 mila e di Euro 816 mila.

I business residuali, composti prevalentemente dalla gestione dei mutui in portafoglio erogati sino al 1997, evidenziano una perdita lorda di Euro 101 mila (utile di Euro 359 mila al 31 marzo 2007), principalmente a seguito della naturale riduzione dei ricavi relativi al portafoglio performing, e rappresentano una attività ormai destinata al progressivo esaurimento.

L'**EBITDA** di Gruppo al 31 marzo 2008 risulta negativo per Euro 3.352 mila (saldo negativo di Euro 33 mila al 31 marzo 2007) ed include costi della capogruppo per Euro 1.189 mila, in riduzione del 44% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 2.117 mila). Tale riduzione è principalmente dovuta alla rivisitazione della modalità di riaddebito dei costi sostenuti dalla Capogruppo per i servizi svolti in favore delle proprie controllate seguendo la politica del "*time consuming*", che porta a evidenziare in maniera più chiara i margini delle singole linee di business.

Al 31 marzo 2008 la voce "Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni", pari a Euro 1.213 mila (Euro 463 mila al 31 marzo 2007) si incrementa a seguito dei maggiori accantonamenti per rischi e oneri diversi (+Euro 526 mila) legati alla riorganizzazione del personale e a maggiori svalutazioni operate sui crediti (+Euro 96 mila), principalmente relative ai mutui in portafoglio.

L'ampliamento del perimetro di consolidamento, con l'ingresso di La Gaiana S.p.A., l'incremento dell'indebitamento rispetto allo stesso periodo del 2007 a seguito delle acquisizioni effettuate, oltre all'aumento generalizzato dei tassi di interesse, determina l'incremento significativo della voce "oneri finanziari", che al 31 marzo 2008 ammonta a Euro 1.350 mila (Euro 457 mila al 31 marzo 2007). La voce "proventi e oneri finanziari" include anche l'utile derivante dall'operazione di cessione della quota del 10% circa di Tree Real Estate S.r.l. e della successiva rilevazione al fair value del pro-quota di quest'ultima e di Tree Finance S.r.l. per circa 13,7 milioni di Euro lordi. Tale operazione rientra nei più ampi accordi tra il Gruppo Gabetti e il Gruppo UBH, divenuti esecutivi in data 31 marzo 2008, che prevedono l'integrazione delle reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia e assicurativa dei due Gruppi all'interno delle sopracitate società.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 marzo 2008 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo dell'utile lordo del periodo di riferimento) ammonta a Euro 82.296 mila, oltre a Euro 880 mila di capitale e riserve di terzi.

Tale voce riflette la nuova struttura patrimoniale che si è creata anche a seguito dell'aumento di capitale dedicato ad UBH, con esclusione del diritto di opzione, tramite l'emissione di n. 2.624.914 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,60 cadauna per un totale di Euro 1.575 mila e con un sovrapprezzo pari a Euro 2,284 per azione iscritto tra le riserve per un importo pari a Euro 5.995 mila.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2008, pari a Euro 209 milioni (di cui Euro 47 milioni a medio/lungo termine) si riduce per Euro 2,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2007, tenuto conto dei rimborsi effettuati nel periodo a seguito degli incassi derivanti dall'attività di "Investment & Property" e degli investimenti operati in relazione all'operazione di aggregazione con UBH.

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di investment per Euro 92 milioni, alla gestione del portafoglio mutui direttamente erogati sino al 31 dicembre 1997 per Euro 21 milioni e all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 64 milioni.

Per una corretta analisi dei debiti finanziari a medio/lungo termine, si evidenzia che essi comprendono gli effetti derivanti dalla valutazione delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% del Gruppo Abaco Team per Euro 4,5 milioni, che diverrà effettivo verso il mercato del debito soltanto al momento dell'esercizio dell'opzione.

In particolare si evidenzia che il "debt/equity ratio" è passato da 3,06 del 31 dicembre 2007 a 2,51 del 31 marzo 2008.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL TRIMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

E' stato avviato il processo di integrazione nel franchising immobiliare e nella mediazione creditizia e assicurativa conseguente all'accordo con il Gruppo UBH efficace dal 31 marzo 2008.

Lo scorso 7 maggio, Aldo Molino ha rassegnato le proprie dimissioni da membro del Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions per sopraggiunti impegni di lavoro. Il Consiglio di Amministrazione ne ha preso atto, ringraziandolo per il lavoro svolto. Il Consiglio in data odierna ha quindi cooptato Umberto Botti, rafforzando il progetto di aggregazione delle reti in franchising immobiliare e della mediazione creditizia e assicurativa iniziato con l'accordo siglato nel novembre scorso tra i due Gruppi.

Prosegue l'attività di riorganizzazione del Gruppo sia in termini di "cost saving" che in termini di efficientamento delle linee operative con particolare riferimento allo sviluppo delle potenzialità di "cross selling", alla base del nuovo piano strategico la cui presentazione avverrà il 27 maggio 2008. Il Consiglio di Amministrazione ha quindi fissato una seduta per il 27 maggio prossimo per l'approvazione del Piano Strategico 2009-2011.

Sulla base di quanto sopra riportato e nonostante la persistente situazione non favorevole sia del mercato immobiliare sia di quello finanziario, si ritiene di poter prevedere per l'esercizio corrente la previsione di un risultato economico positivo.

Si comunica che il curriculum vitae del neo nominato Consigliere di Amministrazione sig. Umberto Botti è disponibile presso l'Ufficio di Presidenza di UBH – United Business Holding S.p.A. in Milano – Via Alberto Mario n. 65.

Si ricorda che, sulla base delle informazioni rese disponibili alla Società, il sig. Umberto Botti, indirettamente tramite UBH – United Business Holding S.p.A., detiene il 5% del capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A..

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2008 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2008 verrà messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale e presso Borsa Italiana S.p.A. entro 45 giorni dalla chiusura del trimestre in ottemperanza alla vigente normativa.

Per ulteriori informazioni:

Marco Fraquelli – Fabrizio Puddu - Luigi Santo

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.6249991

e-mail: fraquelli@segrp.it; puddu@segrp.it; 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)	01.01.08	01.01.07
	31.03.08	31.03.07
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	11 917	13 533
Altri proventi	423	315
Costi e spese operative intermediazione	-12 485	-12 275
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-145	1 573
FINANCE		
Risultato lordo dell'attività	-994	-594
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-994	-594
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	1 730	2 181
Altri proventi	210	122
Costi e spese operative	-2 210	-2 284
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-270	19
INVESTMENT & PROPERTY		
Vendite immobiliari	3 833	876
Risultato netto società valutate ad equity	52	897
Altri proventi	970	48
Costo degli immobili venduti	-2 954	-813
Costi e spese operative	-2 554	-281
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	-653	727
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	484	1 142
Altri proventi	196	368
Costi e spese operative	-781	-1 151
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	-101	359
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-1 189	-2 117
MARGINE OPERATIVO LORDO	-3 352	-33

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	01.01.08	01.01.07
	31.03.08	31.03.07
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1.213	-463
- ammortamenti	-579	-451
- accantonamenti	-526	0
- svalutazioni	-108	-12
RISULTATO OPERATIVO	-4.565	-496
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	13.175	0
Proventi finanziari	42	104
Oneri finanziari	-1.350	-457
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	11.867	-353
RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	7.302	-849
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	15	44
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	7.317	-805

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2008	31.12.2007
Crediti finanziari (quota a breve)	20.068	19.843
Immobili destinati alla vendita	92.535	93.748
Debiti per imposte sul reddito	-709	-573
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	15.480	10.078
Capitale netto di funzionamento	127.374	123.096
Crediti finanziari	1.938	1.980
Imposte anticipate e differite	4.264	4.101
Investimenti immobiliari	56.302	56.279
Immobilizzazioni immateriali nette	51.395	51.355
Immobilizzazioni materiali nette	6.241	6.642
Partecipazioni	44.059	8.600
Altre attività	533	535
Altri titoli	5.541	5.541
Attività (passività) fisse nette	170.273	135.033
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-5.668	-6.112
Attività (passività) destinate alla dismissione	0	28.513
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	291.979	280.530
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	169.069	168.609
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-7.600	-12.707
Debiti finanziari a medio/lungo termine	47.334	55.534
Indebitamento finanziario netto	208.803	211.436
Capitale e riserve di terzi	880	960
Patrimonio netto del Gruppo	82.296	68.134
Totale come sopra	291.979	280.530