

## COMUNICATO STAMPA

### Gabetti Property Solutions:

#### Via libera del CdA all'integrazione con UBH.

#### Approvata la relazione trimestrale al 30 settembre 2007.

- Firmato l'accordo tra Gabetti Property Solutions e Gruppo UBH che prevede il conferimento delle rispettive reti di franchising immobiliare e delle attività di mediazione creditizia in due società controllate congiuntamente dai due Gruppi.
- L'aggregazione darà vita a una realtà con una forte focalizzazione sul *cross selling* e un'elevata potenzialità di crescita per linee esterne e interne, potendo contare su una rete di circa 1.500 agenzie in franchising e oltre 200 negozi finanziari che, al 30 giugno 2007, hanno erogato mutui e servizi finanziari per circa 600 milioni di euro.
- L'accordo contiene l'impegno di UBH di sottoscrivere un aumento di capitale dedicato pari al 5% di Gabetti Property Solutions "fully diluted".
- Per quanto riguarda i dati trimestrali di Gabetti Property Solutions, si evidenziano ricavi operativi dei primi nove mesi in crescita a 52,9 milioni di euro (51,4 milioni di euro nello stesso periodo del 2006); ricavi operativi del terzo trimestre a 13,3 milioni di euro (12,9 milioni di euro nello stesso periodo del 2006); una perdita lorda del terzo trimestre pari a 7,8 milioni di euro (perdita di 3,7 milioni di euro nell'analogo periodo dell'anno precedente)

Milano, 13 novembre 2007 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha dato il via libera alla firma dell'accordo di integrazione delle reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia del Gruppo Gabetti e del Gruppo UBH.

L'accordo, la cui efficacia è subordinata ad alcuni adempimenti di natura societaria e all'ottenimento del benestare da parte dell'Antitrust, prevede di far confluire in due società le attività di franchising immobiliare e di mediazione creditizia dei due Gruppi, anche per sfruttare al meglio le specifiche competenze maturate sul mercato immobiliare.

In una prima società, partecipata al 51% da Gabetti Property Solutions Agency e al 49% da UBH, confluiranno i marchi Gabetti Franchising Agency, Grimaldi Franchising e Professionecasa.

In una seconda società, partecipata al 51% da UBH e al 49% da Gabetti Property Solutions, confluiranno le attività di mediazione creditizia e brokeraggio assicurativo dei due gruppi, con i marchi G.finance, Rexfin, Assirex, MutuiStar e MutuiTime.

L'aggregazione tra il Gruppo Gabetti e il Gruppo UBH darà vita a una realtà con una forte focalizzazione sul *cross selling* e un'elevata potenzialità di crescita per linee esterne e interne.



La *prima società* potrà contare su una rete di circa 1500 agenzie in franchising mentre la *seconda società* ingloberà oltre 200 negozi finanziari che al 30 giugno 2007 hanno erogato mutui e servizi finanziari per circa 600 milioni di euro.

Quanto alla intermediazione immobiliare, nella *prima società* saranno conferite le partecipazioni nelle seguenti società:

**Gabetti Property Solutions Franchising Agency.** È la divisione del Gruppo Gabetti dedicata all'intermediazione immobiliare, opera attraverso un network specializzato di agenzie in franchising. Nel primo semestre 2007 ha registrato ricavi per 3,9 milioni di euro con 714 contratti di franchising e 645 agenzie operative.

**Professionecasa.** È la capofila delle società del Gruppo UBH. Opera attraverso una rete di franchising di intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2007 ha avuto un fatturato di 2,9 milioni di euro con 479 agenzie operative ( 574 contratti sottoscritti).

**Grimaldi.** Controllata al 51% dal Gruppo UBH, è stata la prima a lanciare in Italia una rete di franchising immobiliare. Nel primo semestre 2007 ha fatturato 729 mila euro e registra 136 agenzie operative (197 contratti sottoscritti).

Quanto alla mediazione creditizia, verranno accentrate le seguenti società:

**Gabetti Property Solutions Finance** Società che opera nel settore della mediazione creditizia retail, attraverso una rete di agenti e negozi flagship, a fianco della quale nasce il "Finance corporate" al servizio della piccola e media azienda con prodotti di leasing e di finanza d'impresa. Nel primo semestre 2007 ha conseguito ricavi per Euro 3,8 milioni rappresentativi di un erogato pari a oltre 140 milioni di Euro.

**Rexfin.** Società del Gruppo UBH nata nel 1997, è la prima rete italiana di Franchising Finanziario indipendente, sia come numero di agenzie sia come volume di mutui intermediati. Nel primo semestre 2007 ha conseguito ricavi per 5,4 milioni di euro con un erogato di 298 milioni di euro conseguito con 104 agenzie operative.

**Assirex.** Network assicurativo del Gruppo UBH. Nel primo semestre di quest'anno ha raggiunto una raccolta premi pari a Euro 1.159.949,00 e sottoscritto n. 2.959 polizze assicurative.

**MutuiTime.** Società di mediazione creditizia partecipata dal Gruppo UBH che opera con una rete in franchising. Nel primo semestre 2007 ha registrato ricavi per 1,6 milioni di euro con un erogato di 72 milioni di euro e 72 agenzie operative.

**MutuiStar.** Società di intermediazione creditizia partecipata dal Gruppo UBH, che nel primo semestre 2007 ha registrato un fatturato di 1,1 milioni di euro con un erogato di 64 milioni di euro e 37 agenzie operative.

L'accordo prevede la concessione a favore di UBH di un'opzione call sul 2% della società operante nel settore immobiliare, esercitabile, ad un prezzo pari al valore nominale, al raggiungimento di significativi obiettivi di sviluppo, comunque non prima del 31 dicembre 2010 e non oltre il 31 ottobre 2013.

L'accordo prevede che, in caso di esercizio dell'opzione call che precede da parte di UBH, Gabetti Property Solutions Agency possa esercitare a sua volta un'opzione call sul 2% o sul 51% della stessa società, a discrezione di UBH, ad un prezzo pari al *fair market value* (calcolato senza applicare premi di maggioranza e senza considerare il valore dei diritti d'uso dei marchi).

E', inoltre, prevista un'opzione put a favore di Gabetti Property Solutions sul 15% della partecipazione nella società operante nel settore creditizio, esercitabile, al *fair market value* (calcolato senza tenere conto di sconti di

minoranza), in caso di mancata quotazione della società entro il 120° giorno dalla precedente tra la data dell'esercizio dell'opzione da parte di UBH sulla *prima società* e il 31.12.2012.

Al fine di rafforzare la partnership tra i due Gruppi, UBH si è impegnata a sottoscrivere un aumento di capitale riservato, con esclusione del diritto di opzione, rappresentativo del 5% del capitale sociale di Gabetti Property Solutions a seguito dell'esecuzione dell'aumento stesso. Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions in data odierna ha fissato il prezzo dell'aumento di capitale a pagamento riservato ad UBH in Euro 2,884 per azione, importo risultante dalla media ponderata del prezzo ufficiale di Borsa Italiana del titolo Gabetti degli ultimi 6 mesi. Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions si riunirà entro la fine del mese di novembre per approvare la relativa relazione e convocare l'Assemblea degli Azionisti.

Nel corso della riunione, il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions ha, inoltre, approvato la relazione trimestrale al 30 settembre 2007.

Il terzo trimestre 2007 evidenzia ricavi operativi pari a 13,3 milioni di euro (12,9 milioni di euro nello stesso periodo del 2006) e un risultato lordo negativo per 7,8 milioni di euro (negativo per 3,7 milioni di euro nello stesso periodo del 2006). Risulta negativo per 4,8 milioni di euro il MOL (negativo per 2,5 milioni di euro nell'analogo trimestre 2006) e negativo per 6,8 milioni di euro il risultato operativo (negativo per 3,3 milioni di euro nell'analogo periodo dell'anno precedente).

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2007 è risultato pari a 211 milioni di euro, in aumento rispetto agli 80 milioni di euro del 31.12.2006, tenuto conto degli effetti della fusione con La Gaiana.

Per una corretta interpretazione dei risultati dei primi nove mesi del 2007, si deve tener presente che in occasione della fusione con La Gaiana, divenuta efficace il 1° maggio 2007, sono stati imputati a patrimonio netto, come richiesto dai principi internazionali IAS/IFRS, utili lordi per 4 milioni di euro. Sempre a patrimonio netto erano stati imputati i margini (2,4 milioni di euro lordi) derivanti dalla vendita degli immobili di Royal Building. Il risultato dei primi nove mesi è, inoltre, influenzato da oneri straordinari lordi pari a 2,9 milioni di euro. Depurato delle sue componenti straordinarie e/o non ricorrenti, il risultato lordo dei primi nove mesi 2007 sarebbe, quindi, risultato negativo per 3,8 milioni di euro, inferiore a quello dei primi nove mesi del 2006, quando la perdita era stata pari a 7,2 milioni di euro.

I dati dei primi nove mesi evidenziano un margine operativo lordo da servizi, il *core business* della società, pari a 3,3 milioni di euro, mentre nello stesso periodo del 2006 era stato conseguito un margine pari a 4 milioni di euro. Nonostante questa diminuzione si deve evidenziare una crescita, per un importo pari a 1,5 milioni di euro, del volume dei ricavi operativi che al 30 settembre 2007 si attestano a 52,9 milioni di euro. Il margine derivante dalle attività di investimento e trading immobiliare è risultato pari a 1,3 milioni di euro, sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare nei primi nove mesi del 2006. L'attività di gestione del patrimonio immobiliare, interamente detenuto da La Gaiana S.p.A., ha evidenziato un margine operativo lordo pari a 0,6 milioni di euro, riferito al periodo successivo alla data di efficacia della fusione (1° maggio 2007).

Il risultato dell'attività finanziaria risulta negativo per 0,3 milioni di euro (utile di 0,5 milioni di euro al 30 settembre 2006), principalmente a seguito della naturale diminuzione dei ricavi derivanti dalla continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio crediti performing oltre che a minori incassi di interessi di mora. L'EBITDA al 30 settembre 2007 risulta negativo per 6,8 milioni di euro (negativo per 3,5 milioni di euro al 30 settembre 2006) e include costi della capogruppo per 11,7 milioni di euro, in crescita rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (9,4 milioni di euro).

*“Il 2007” ha sottolineato l’AD di Gabetti Property Solutions, Ugo Giordano, “è stato un anno importante per il Gruppo, con operazioni straordinarie – ultima in ordine di tempo proprio l’integrazione con UBH – che hanno ampliato il perimetro di azione del Gruppo, e ne hanno significativamente arricchito il profilo strategico, rafforzando e consolidando ulteriormente il ruolo di Gabetti Property Solutions nel mercato immobiliare italiano. E’ evidente che processi di cambiamento così rilevanti comportino costi e investimenti altrettanto straordinari. Grazie a questi investimenti, il Gruppo ha posto le basi per affrontare con i mezzi più adeguati un mercato sempre più competitivo”.*

Alla luce delle novità societarie annunciate nel presente comunicato, la società ritiene di poter ottenere una maggiore efficienza della rete diretta nell’intermediazione immobiliare e, contemporaneamente, un’espansione dell’attività di franchising; inoltre, anche grazie all’integrazione con il Gruppo UBH, sarà possibile ottenere un’accelerazione nello sviluppo dell’attività di mediazione creditizia.

Resta fermo l’interesse del Gruppo Gabetti per una maggiore apertura verso i mercati esteri nelle attività di trading e di sviluppo e per il rinnovo del portafoglio di immobili gestiti, al fine di aumentarne la redditività. Tali obiettivi costituiranno le basi per il piano strategico in corso di elaborazione e che verrà presentato entro il primo semestre del 2008.

E’, inoltre, in corso una profonda attività di riorganizzazione e di “cost saving” per il miglioramento dei margini complessivi del Gruppo.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Marco Speretta, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 *bis* del Testo Unico della Finanza che l’informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

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](mailto:fraquelli@segrp.it); [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

<b>GRUPPO GABETTI</b>				
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI				
(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.2007 30.09.2007	01.07.2006 30.09.2006	01.01.2007 30.09.2007	01.01.2006 30.09.2006
<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>				
Ricavi da intermediazione immobiliare	6 634	7 619	32 476	35 600
Ricavi da franchising	1 812	1 823	5 471	5 342
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	1 983	1 135	5 782	4 747
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	2 456	1 875	7 135	4 620
Altri proventi	400	400	1 996	1 094
Costi e spese operative	-15 576	-13 331	-49 537	-47 424
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI</b>	<b>-2 291</b>	<b>-479</b>	<b>3 323</b>	<b>3 979</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE</b>				
Vendite immobiliari	1 716	5 008	5 274	9 648
Altri proventi	331	14	1 683	306
Costo degli immobili venduti	-1 297	-3 710	-3 814	-7 500
Costi e spese operative	-879	-198	-1 821	-1 072
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE</b>	<b>-129</b>	<b>1 114</b>	<b>1 322</b>	<b>1 382</b>
<b>ATTIVITA' DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>				
Locazioni attive	668	0	1 055	0
Altri proventi	-3	0	57	0
Costi e spese operative	-193	0	-545	0
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO GESTIONE PATRIMONIO IMM.RE</b>	<b>472</b>	<b>0</b>	<b>567</b>	<b>0</b>
<b>ATTIVITA' FINANZIARIA</b>				
Interessi su mutui	96	384	1 303	2 021
Altri proventi	253	163	879	744
Oneri finanziari	-247	-190	-630	-476
Costi e spese operative	-533	-506	-1 812	-1 786
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO</b>	<b>-431</b>	<b>-149</b>	<b>-260</b>	<b>503</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>-2 480</b>	<b>-2 955</b>	<b>-11 736</b>	<b>-9 358</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>-4 859</b>	<b>-2 469</b>	<b>-6 784</b>	<b>-3 494</b>

**GRUPPO GABETTI**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.2007	01.07.2006	01.01.2007	01.01.2006
	30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1 929	-848	-3 630	-2 884
- ammortamenti	-633	-647	-1 632	-1 419
- accantonamenti	-849	-13	-1 019	-239
- svalutazioni	-447	-188	-979	-1 226
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-6 788</b>	<b>-3 317</b>	<b>-10 414</b>	<b>-6 378</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>				
Proventi finanziari	-74	103	168	235
Oneri finanziari	-1 172	-367	-3 157	-826
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-1 246</b>	<b>-264</b>	<b>-2 989</b>	<b>-591</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>-8 034</b>	<b>-3 581</b>	<b>-13 403</b>	<b>-6 969</b>
<b>UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>189</b>	<b>-100</b>	<b>282</b>	<b>-230</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-7 845</b>	<b>-3 681</b>	<b>-13 121</b>	<b>-7 199</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA			
(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2007	30.06.2007	31.12.2006
Crediti finanziari (quota a breve)	20 908	22 432	28 368
Immobili destinati alla vendita	94 988	80 807	18 073
Debiti per imposte sul reddito	-104	-531	-783
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	15 008	31 735	16 625
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>130 800</b>	<b>134 443</b>	<b>62 283</b>
Crediti finanziari	2 055	2 151	2 348
Imposte anticipate e differite	1 432	3 972	4 098
Investimenti immobiliari	69 240	68 957	
Immobilizzazioni immateriali nette	64 498	70 247	39 930
Immobilizzazioni materiali nette	9 166	8 384	9 151
Partecipazioni	14 225	9 479	3 546
Altre attività	579	611	602
Altri titoli	5 808	7 097	0
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>167 003</b>	<b>170 898</b>	<b>59 675</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-7 113	-7 295	-8 502
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>290 690</b>	<b>298 046</b>	<b>113 456</b>
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	158 573	158 011	73 601
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10 363	-19 726	-19 738
Debiti finanziari a medio/lungo termine	62 719	69 577	25 770
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>210 929</b>	<b>207 862</b>	<b>79 633</b>
Capitale e riserve di terzi	971	1 242	918
Patrimonio netto del Gruppo	78 790	88 942	32 905
<b>Totale come sopra</b>	<b>290 690</b>	<b>298 046</b>	<b>113 456</b>