

COMUNICATO STAMPA

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS:
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
AGGIORNA IL PIANO STRATEGICO
ED APPROVA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2010**

**IN VIA DI DEFINIZIONE LA TRATTATIVA CON LE BANCHE PER ALLINEARE I
TERMINI DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO AI FLUSSI
DERIVANTI DAL PIANO STRATEGICO AGGIORNATO**

- Risultato lordo consolidato pari a -7,2 milioni di euro in miglioramento del 36% (-11,3 milioni di euro al 30 giugno 2009);
- Margine operativo lordo consolidato pari a -4,1 milioni di euro (-3,4 milioni di euro al 30 giugno 2009, comprensivo di un effetto non ripetibile di euro 1,9 milioni connesso alla chiusura della rete diretta *retail*);
- Approvato l'aggiornamento del Piano Strategico del Gruppo Gabetti 2010 – 2013 (*Piano Revised*);
- In via di definizione la trattativa con le banche volta ad allineare i termini dell'Accordo di Ristrutturazione del Debito alle risultanze del *Piano Revised*

Milano, 30 luglio 2010 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. si è riunito oggi sotto la presidenza di Ugo Giordano per approvare la Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 giugno 2010.

Il risultato del periodo rispetto all'esercizio precedente rispecchia il miglioramento dei risultati delle linee di business *core* del Gruppo (Agency, Technical Services e Finance).

Il Gruppo Gabetti al 30 giugno 2010 ha prodotto una perdita al netto delle imposte pari ad euro 7,2 milioni, in sensibile miglioramento rispetto alla perdita di euro 11,3 milioni realizzata nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con un EBITDA negativo di 4,1 milioni di euro (- 3,4 milioni di euro al 30 giugno 2009).

Nell'analisi dello scostamento rispetto all'esercizio precedente occorre tener conto di un effetto non ripetibile pari a circa euro 1,9 milioni connesso alla chiusura della rete diretta Retail ed al passaggio al modello del franchising.

Al netto di tale effetto non ripetibile, l'EBITDA risulta in miglioramento (-4,1 milioni di euro rispetto a - 5,3 milioni di euro dell'esercizio precedente).

La linea di business Agency ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 1,6 milioni rispetto ad un margine negativo pari a 1,5 milioni di euro del primo semestre del 2009 normalizzato dall'effetto non ripetibile di cui sopra, quindi sostanzialmente in linea con quello dell'analogo periodo dell'esercizio precedente

Prosegue secondo le previsioni l'attività di conversione della ex rete diretta Retail in contratti di franchising immobiliare. Al 30 giugno 2010 sono stati complessivamente sottoscritti nr. 145 contratti (nr. 137 al 31 dicembre 2009), dei quali nr. 75 rivenienti da precedenti agenzie, con un forte ampliamento della presenza territoriale e la possibilità di ulteriore sviluppo di zone ancora libere.

In miglioramento la linea Finance, che nonostante la perdurante rigidità del sistema creditizio, nel primo semestre 2010 ha generato un risultato negativo di euro 0,5 milioni, evidenziando i primi

segnali di ripresa rispetto al risultato negativo di euro 1,2 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, confermando la validità delle azioni poste in essere dal Management.

La linea Technical Services registra un forte miglioramento dei risultati sia in termini di fatturato con una crescita del 51% sul corrispondente periodo dell'esercizio precedente, sia in termini di margine avvicinandosi al break even (-0,2 milioni di euro) rispetto ad un margine negativo di euro 1,3 milioni realizzato nel primo semestre dell'esercizio precedente. Il trend permette di prevedere il ritorno a margini positivi ed adeguati già a partire dal presente esercizio.

La linea di business Investment & Property prosegue nell'attività di dismissione del portafoglio immobiliare, evidenziando nel corso del primo semestre del 2010 un margine in sostanziale pareggio (-euro 0,1 milioni) rispetto ad un margine positivo di euro 1,1 milioni realizzato al 30 giugno 2009, a seguito di volumi complessivi di vendita per circa euro 9,6 milioni, rispetto a vendite per circa euro 14,8 milioni nel primo semestre dell'esercizio precedente.

Ad oggi sono stati sottoscritti preliminari e accettate proposte di vendita per ulteriori euro 16 milioni, il cui rogito è previsto entro fine esercizio.

Area di consolidamento

Le variazioni nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2009 sono le seguenti:

- In data 25 febbraio 2010 è stata iscritta nel Registro Imprese di Genova la cessazione della società Cifin S.r.l., liquidata in data 22 dicembre 2009;
- Nel mese di marzo 2010 è stata costituita la società Crif lcm S.r.l., con una quota di partecipazione di Tree Finance S.r.l. pari al 34%, la quale gestirà in outsourcing per conto degli istituti bancari le pratiche di mutuo rivenienti dalle reti di mediazione creditizia;
- In data 19 aprile 2010 è stata costituita la società Gabetti Advisory S.r.l. con lo scopo di fornire assistenza e supporto nelle attività di gestione, riqualificazione e valorizzazione di patrimoni immobiliari e nello sviluppo e gestione di operazioni immobiliari complesse;
- Nel corso del mese di aprile 2010 Tree Finance ha acquisito il restante 20% delle quote di Assirex S.r.l., della quale detiene ora quindi il 100%;
- In data 15 giugno 2010 La Gaiana S.p.A. ha ceduto l'intera quota di partecipazione nella società Apostoli Real Estate S.r.l., pari al 100% del capitale sociale di quest'ultima, alla società Cifin S.p.A.;
- In data 30 giugno 2010 Tree Finance S.r.l. ha ceduto il 100% delle quote detenute in Gabetti Property Solutions Finance S.r.l. a Rexfin Franchising Finanziario S.p.A. e il 100% delle quote di Smartfin S.r.l. a Smartquinto S.r.l.

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 30 giugno 2010 viene di seguito commentato nel dettaglio.

AGENCY

L'attività di Agency comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il franchising immobiliare ed al 30 giugno 2010 ha evidenziato nel suo insieme un risultato economico negativo di euro 1.583 mila (risultato positivo di euro 371 mila al 30 giugno 2009).

Di seguito l'analisi delle diverse componenti del risultato del periodo:

Intermediazione immobiliare diretta

A seguito della riorganizzazione di fine 2008 che ha comportato la chiusura integrale delle agenzie Retail e, in data 18 gennaio 2010, dell'avvenuto trasferimento della sede principale nei nuovi uffici di Milano, Via Bernardo Quaranta 40, l'attività della rete di proprietà è oggi svolta nelle 13 agenzie territoriali (9 del settore Corporate e 4 del settore Luxury a marchio Santandrea, Milano, Roma, Santa Margherita Ligure e Cagliari), oltre a 16 uffici vendite del settore Fractioning & Building.

Al 30 giugno 2010 i ricavi tipici della divisione Agency ammontano complessivamente ad euro 3.485 mila, inferiori del 13% rispetto ad euro 4.023 mila realizzati nel primo semestre dell'esercizio 2009. Il trend dei ricavi ha però un andamento positivo con i risultati del secondo trimestre superiori del 32% rispetto al primo trimestre del 2010 e del 15% rispetto al secondo trimestre del 2009.

I ricavi hanno risentito della crisi del settore immobiliare, che solamente negli ultimi periodi comincia ad evidenziare sporadici segnali di ripresa con particolare riferimento al settore degli immobili residenziali dove si evidenzia una prima crescita del volume delle compravendite (+3,4%). Tuttora difficile il mercato degli immobili commerciali, che ancora oggi evidenzia una riduzione del numero delle transazioni (terziario, commerciale e produttivo), con pochi investitori attivi nella chiusura di trattative commerciali, in attesa del miglioramento della situazione macroeconomica.

In forte crescita (+67%) il portafoglio incarichi, con prodotti oggi più allineati all'incontro tra domanda e offerta di mercato.

A fronte della possibilità concessa da Gabetti Agency S.p.A. a Gabetti Franchising Agency S.r.l. di sviluppare la rete in franchising nelle zone in precedenza gestite dalla rete diretta, i ricavi Agency includono euro 485 mila relativi ai ristorni del 50% delle fees e delle royalties maturate nel periodo oltre ad euro 250 mila, inclusi nella voce "altri proventi" a titolo di corrispettivo una tantum, (euro 2.141 mila nel primo semestre dell'esercizio 2009).

Franchising immobiliare

Al 30 giugno 2010 nel Gruppo TREE Real Estate risultano sottoscritti contratti di franchising immobiliare in nr. 1.632 zone contrattuali con nr. 1.315 agenzie operative

Prosegue positivamente l'attività di conversione della rete diretta retail in contratti di franchising immobiliare che alla fine del primo semestre del 2010 ha portato alla sottoscrizione di nr. 145 contratti (nr. 137 al 31 dicembre 2009), dei quali nr. 75 rivenienti da agenzie precedentemente esistenti, con un forte ampliamento della presenza territoriale e la possibilità di ulteriore sviluppo di zone ancora libere.

Nel corso del primo semestre 2010 le reti sottostanti TREE Real Estate, al lordo delle risoluzioni, hanno sottoscritto nr. 190 nuovi contratti di affiliazione, dimostrando l'elevata capacità di aggregazione delle reti e la forza dei marchi, nonostante l'attuale difficile contesto di mercato e la forte selezione effettuata sui punti esistenti.

Al 30 giugno 2010 l'attività di franchising ha evidenziato un risultato economico negativo per euro 119 mila, in recupero rispetto al risultato negativo di euro 330 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto di investimenti pubblicitari complessivamente sostenuti nel periodo per circa euro 1,0 milioni (0,7 milioni nel primo semestre 2009) e dei costi riconosciuti a Gabetti Agency S.p.A. derivanti dalla possibilità di ampliamento del franchising immobiliare nelle zone in precedenza utilizzate dalla rete diretta per complessivi euro 1,0 milioni.

FINANCE

Al 30 giugno 2010 nel Gruppo TREE Finance risultano sottoscritti contratti di franchising in nr. 190 zone contrattuali con nr. 134 agenzie operative.

Prosegue la fase di rigidità nella concessione di finanziamenti da parte degli istituti di credito tramite reti esterne che rende sempre difficile l'incremento dei volumi di erogato segnalato che, per quanto riguarda le due principali reti Gabetti Finance e Rexfin, al 30 giugno 2010 è stato complessivamente pari ad euro 127 milioni, in linea rispetto a quello del primo semestre dell'esercizio precedente.

Ciò nonostante, a seguito della riorganizzazione operata nel precedente esercizio, il margine operativo lordo del settore Finance seppur negativo per euro 512 mila, risulta in netto miglioramento (+58%) rispetto al risultato economico negativo di euro 1.228 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, evidenziando oltre che minori costi, una marginalità superiore derivante dall'attività di segnalazione di mutui.

TECHNICAL SERVICES

Il margine operativo lordo della linea Technical Services al 30 giugno 2010 risulta negativo per euro 186 mila, in netto recupero rispetto al margine negativo di euro 1.300 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente e rispetto ai risultati realizzati nel corso del primo trimestre del 2010.

Deciso incremento dei ricavi tipici, superiori del 51% rispetto a quelli del primo semestre del 2009 (euro 6.487 mila al 30 giugno 2010 rispetto ad euro 4.305 mila di fine semestre 2009), con particolare evidenza dei ricavi derivanti da attività di due diligence, valutazioni immobiliari, certificazioni energetiche, attività di facility management e servizi d'information technology.

In crescita i costi e le spese operative, pari ad euro 7.039 mila (superiori del 18% rispetto a quelli del primo semestre del 2009), funzionali alla crescita dell'attività commerciale. Questi interventi hanno permesso a fine semestre 2010 di avere un buon portafoglio di incarichi e commesse, superiore rispetto alla media di periodo. In funzione di ciò si presuppone il raggiungimento di buoni volumi di fatturato entro fine esercizio, con un minor ricorso a costi di produzione esterni a vantaggio di una migliore produttività interna. Tali effetti fanno prevedere ulteriori recuperi di marginalità già nell'esercizio in corso.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 30 giugno 2010 il settore "Investment & Property" ha evidenziato un margine negativo di euro 139 mila, in riduzione rispetto al margine positivo di euro 1.119 mila realizzato nel primo semestre dell'esercizio precedente, a seguito di minori ricavi per vendite di immobili.

Le vendite di immobili derivanti dall'attività di dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., classificate nella voce "altri proventi", hanno complessivamente evidenziato volumi pari ad euro 8.148 mila (book value pari ad euro 6.439 mila) rispetto a vendite per euro 10.141 mila del primo semestre dell'esercizio 2009 (book value pari ad euro 8.136 mila).

Le vendite di immobili in rimanenza sono state pari ad euro 1.476 mila (euro 4.675 mila al 30 giugno 2009) con un costo del venduto pari ad euro 1.696 mila (euro 4.806 mila al 30 giugno 2009).

Al 30 giugno 2010, il book value del patrimonio immobiliare risulta complessivamente pari ad euro 109 milioni (euro 114 milioni al 31 dicembre 2009), di cui euro 87 milioni iscritto tra le rimanenze (euro 86 milioni al 31 dicembre 2009) ed euro 23 milioni di patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., prevalentemente riferito ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia (euro 28 milioni al 31 dicembre 2009).

Per quanto riguarda invece gli investimenti immobiliari detenuti dalla controllata Trading Vehicle 1 S.r.l. in Dubai (EAU), nel mese di luglio sono state rogiate nr. 3 unità residenziali ed è stato firmato il preliminare di vendita di una quarta che prevede il rogito entro fine esercizio. Per effetto di ciò saranno vendute il 50% delle unità residenziali in portafoglio con un risultato positivo di circa il 17%, inclusa la differenza positiva su cambi.

Il risultato delle società valutate ad equity risulta negativo per euro 91 mila (negativo per euro 349 mila al 30 giugno 2009) principalmente imputabile alla differenza negativa su cambi nella partecipazione detenuta in Padurea Nordului S.r.l.

I costi e le spese operative, pari ad euro 2.343 mila, si riducono del 3% rispetto ad euro 2.424 mila del primo semestre del 2009, principalmente a seguito di minori costi per riaddebiti di servizi corporate e minori costi per consulenze professionali.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare e finanziario, il Management del Gruppo ha ritenuto opportuno posticipare oltre l'esercizio 2013 la realizzazione di nuovi investimenti immobiliari.

Prosegue il processo di dismissione del patrimonio immobiliare esistente, con conseguente beneficio atteso in termini di riduzione dell'indebitamento finanziario e dei relativi oneri.

ALTRI BUSINESS

La voce altri business si riferisce all'attività di gestione dei mutui non performing loans erogati dal Gruppo sino al 1997 ed ha evidenziato al 30 giugno 2010 un risultato positivo pari ad euro 636 mila, in linea con il risultato positivo di euro 690 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto conto di una diminuzione nel volume degli incassi dei crediti in contenzioso che hanno conseguentemente determinato una riduzione dei ricavi per interessi su mutui (-21%) riferiti alla componente interessi di mora, compensata dai minori oneri finanziari conseguenti il forte abbassamento dei tassi d'interesse di mercato e della riduzione dei costi conseguenti il continuo processo di efficientamento delle strutture organizzative derivanti dalla generale politica di cost-saving.

L'ammontare dei crediti netti residui al 30 giugno 2010 è pari ad euro 11,6 milioni, in riduzione rispetto ad euro 12,5 milioni del 31 dicembre 2009. Non più significativo il montante a scadere dei crediti performing che al 30 giugno 2010 è pari ad euro 0,4 milioni, di cui euro 0,38 milioni per quota capitale (euro 0,7 milioni di cui euro 0,6 milioni per quota capitale al 31 dicembre 2009).

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

A seguito della politica di cost saving iniziata nel precedente esercizio ed a minori costi per consulenze straordinarie per circa euro 1,0 milioni, al 30 giugno 2010 i costi della capogruppo si riducono di circa il 38% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Tenuto anche conto della rivisitazione delle metodologie di riaddebito di tali costi alle società operative in una logica di time consuming, l'effetto combinato dei fattori di cui sopra evidenzia un residuo costi sulla capogruppo al 30 giugno 2010 pari ad euro 2.275 mila rispetto ad euro 3.028 mila del primo semestre dell'esercizio precedente.

In significativa riduzione il costo del personale fisso, pari al 30 giugno 2010 ad euro 1.585 mila, diminuito del 35% rispetto ad euro 2.423 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente e riferito ad una forza lavoro scesa a nr. 52 risorse (nr. 68 risorse presenti al 30 giugno 2009), così come i costi per godimento beni di terzi, pari ad euro 185 mila, in riduzione del 43% a seguito dello spostamento della sede della Società nei nuovi uffici di Milano, via Bernardo Quaranta, nel quale sono presenti tutte le società operative del Gruppo.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni è pari ad euro 1,7 milioni, in riduzione del 32% rispetto ad euro 2,5 milioni del primo semestre dell'esercizio precedente ed include ammortamenti per euro 0,5 milioni (euro 0,7 milioni al 30 giugno 2009) e svalutazioni per euro 1,2 milioni riferite a crediti immobilizzati e del circolante (euro 1,0 milioni al 30 giugno 2009). Non presenti rispetto all'esercizio precedente accantonamenti per rischi diversi pari ad euro 0,8 milioni.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi ed oneri finanziari nel primo semestre dell'esercizio 2010 risulta negativa per euro 1,0 milioni, in forte riduzione rispetto al saldo negativo di euro 5,1 milioni del primo semestre 2009, evidenziando maggiori proventi finanziari per complessivi euro 0,7 milioni principalmente legati a differenze positive su cambi delle società estere, interessi attivi su finanziamenti di società valutate ad equity e soprattutto un risparmio di circa il 63% della componente oneri finanziari, oggi pari ad euro 1,6 milioni (euro 4,4 milioni al 30 giugno 2009) a seguito della riduzione del livello d'indebitamento e soprattutto dei tassi di mercato.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 giugno 2010 risulta pari ad euro 180,3 milioni (di cui euro 118,1 milioni a medio/lungo termine) in lieve riduzione di euro 0,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2009, principalmente a seguito della liquidità generata dalla dismissione del patrimonio

immobiliare e dal rimborso del capitale investito nella partecipazione in Turismo & Immobiliare S.p.A., al netto dell'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo del periodo. Si ricorda che al 30 giugno 2010 nella voce debiti e passività finanziarie correnti sono compresi debiti verso Soci per euro 6,7 milioni relativi alla parte di versamenti in conto futuro aumento di capitale non utilizzata ai fini dell'aumento di capitale in opzione eseguito nel mese di ottobre 2009. Al 30 giugno 2010 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad euro 194 milioni (euro 200 milioni al 31 dicembre 2009), in riduzione di euro 6 milioni a seguito del parziale rimborso di finanziamenti ipotecari sottostanti gli immobili ceduti.

L'indebitamento finanziario netto della Capogruppo al 30 giugno 2010 risulta pari ad euro 109,8 milioni (di cui euro 51,0 milioni a medio/lungo termine) rispetto a quello al 31 dicembre 2009 pari ad euro 107,9.

Si segnala che non vi sono covenant, negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili.

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute, si evidenziano crediti commerciali scaduti per l'importo di Euro 3.022 mila, mentre non si evidenziano debiti tributari e debiti previdenziali scaduti. Al 30 giugno, anche alla luce dell'accordo sulla ristrutturazione dei debiti, non vi sono posizioni scadute di natura finanziaria.

Sulle suddette posizioni si segnalano alcuni solleciti bonari, che in taluni casi hanno portato alla negoziazione di piani di rientro; al Gruppo sono stati notificati alcuni decreti ingiuntivi per un importo complessivo molto contenuto che sono stati oggetto di definizione oppure prontamente opposti, su cui, allo stato, sono in corso i procedimenti giudiziari ordinari.

La fornitura di servizi è regolare.

Aggiornamento del Piano Strategico del Gruppo Gabetti

In considerazione dei risultati consuntivati nonché delle mutate prospettive derivanti dall'andamento del mercato relative ad alcune aree di business nelle quali il Gruppo opera, il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha approvato un aggiornamento del Piano 2009, "Piano Revised 2010-2013". In tale Piano vengono confermate le linee strategiche del Gruppo rivedendo i target economici e finanziari previsti nel piano comunicato al mercato in data 27 marzo 2009.

Di seguito le principali modifiche inserite nel Piano Revised rispetto al Piano 2009 :

Trading & Property

Tempistica di dismissione degli immobili distribuita tra il 2010 e 2013, coerentemente con l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ulteriore riduzione dei costi di struttura delle società attive nel settore.

Investment

Slittamento dei tempi di realizzazione di alcune iniziative, messa a reddito delle unità immobiliari localizzate a Dubai e successiva cessione nel corso del 2013, realizzazione delle iniziative di sviluppo di S. Angelo in Lizzola (Marche) e di Padurea (Timisoara-Romania), posticipo oltre il 2013 dell'eventuale avvio e realizzazione di nuove iniziative di sviluppo immobiliare in Italia e all'estero.

Servizi (Agency, Finance, Technical Services)

Riduzione dei risultati previsti per tutte le divisioni dovuta anche alle attuali difficoltà dei mercati dell'intermediazione immobiliare e della mediazione creditizia;

Capogruppo

Riduzione dei costi di struttura e per servizi nel periodo 2010/2013.

Il Piano prevede il raggiungimento al 31 dicembre 2013 di un EBITDA pari a 14,3 milioni di Euro ed una posizione finanziaria netta negativa target pari a 41,7 milioni di Euro.

I nuovi target al 31 dicembre 2013 relativi alle quattro linee di business del Gruppo sono così riassumibili:

Agency

- EBITDA target al 2013 di 8,3 milioni di euro;
- Fatturato target al 2013 di 24,1 milioni di euro;

Finance

- EBITDA target al 2013 di 2,1 milioni di euro;
- Erogato target al 2013 di 0,7 miliardi di euro;

Technical services

- EBITDA target al 2013 di 8,0 milioni di euro;
- Fatturato target al 2013 di 27,9 milioni di euro;

Investment & Property

- EBITDA target al 2013 di 1,8 milioni di euro;

La versione aggiornata del Piano verrà inserita appena possibile sul sito web della Società e ne verrà data adeguata comunicazione al mercato.

Tale piano recepisce inoltre gli effetti degli accordi in corso di definizione con le banche creditrici in merito all'aggiornamento dell'accordo di ristrutturazione del debito.

Con riferimento a tutte le attività svolte nel corso del primo semestre del 2010 dal Management del Gruppo, come precedentemente illustrato nei commenti relativi alla gestione delle singole aree di business, si ritiene che ad oggi non esistano significative problematiche che possano impedire il raggiungimento dei risultati previsti nel Piano Revised.

Nel settore Agency è stata completata la chiusura della rete diretta Retail e la successiva fase di conversione della stessa in una rete di franchising immobiliare, con la sottoscrizione ad oggi di 145 zone contrattuali, delle quali 75 rivenienti da precedenti agenzie, con ampliamento della presenza territoriale e la possibilità di ulteriore sviluppo di zone ancora libere.

I ricavi Agency presentano nell'esercizio un andamento in crescita, anche se hanno risentito di uno scenario di mercato ancora molto difficile. Si registra una forte crescita del portafoglio incarichi che fa prevedere un recupero nei volumi in tutti i settori.

Nel settore Finance, nel semestre sono stati conseguiti volumi di erogato non ancora soddisfacenti ed in linea con quelli registrati nel corso del primo semestre dell'esercizio precedente, evidenziando peraltro un forte recupero nella marginalità, grazie a migliori condizioni ottenute nelle convenzioni con gli Istituti di credito ed una ulteriore riduzione dei costi fissi di struttura.

L'implementazione della nuova piattaforma informatica "Treeplat" di scambio delle informazioni tra le reti TREE Real Estate e TREE Finance, la piena efficienza della struttura del back office, il ripristino di tutte le convenzioni con gli Istituti di credito, l'operatività di The Mortgage Factory (anche con l'ingresso di Capital Money) e Crif Icm faciliteranno la canalizzazione di flussi rivenienti da reti immobiliari e finanziarie esterne, con benefici in termini di volumi gestiti, nel pieno rispetto delle nuove previsioni di legge allo studio per la regolamentazione della mediazione del credito.

Per tali ragioni si confermano le attese di risultato di fine periodo.

Il settore Technical Services ha evidenziato nel corso del primo semestre 2010 un buon incremento del fatturato ed un'attività molto positiva di raccolta di ordini e di commesse ad oggi in corso di lavorazione, oltre a significative trattative in corso di finalizzazione, che hanno determinato un portafoglio alla data del presente documento molto superiore alla media dei precedenti esercizi,

grazie al quale è possibile prevedere un ulteriore recupero di marginalità, in linea con le ipotesi di Piano Revised e propedeutico alla crescita prevista negli esercizi futuri.

Nel settore Investment & Property il Gruppo sta proseguendo, seppur con un andamento correlato al difficile contesto del mercato, l'attività di progressiva dismissione del patrimonio immobiliare e degli immobili di trading, finalizzata alla riduzione del livello d'indebitamento, in linea con le strategie previste. In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e finanziario, il Management ha inoltre ritenuto opportuno posticipare a dopo l'esercizio 2013 l'avvio e la realizzazione di nuove iniziative di sviluppo immobiliare in Italia ed all'estero, anche a seguito della necessità di ridurre progressivamente il livello d'indebitamento del Gruppo.

Continua invece lo sviluppo e la commercializzazione delle iniziative in portafoglio, con particolare riferimento all'operazione immobiliare di Olbia.

Accordo modificativo dell'accordo di ristrutturazione dei debiti

Nonostante ad oggi il Gruppo sia nel pieno rispetto con quanto previsto nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito, in considerazione delle significative rate di rimborso del debito che interesseranno l'ultimo trimestre dell'esercizio 2010 ed in relazione ai flussi di cassa desumibili dal Piano Revised, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno proporre alle Banche firmatarie l'Accordo di Ristrutturazione del Debito un sostanziale allineamento dello stesso al profilo finanziario del Gruppo.

All'esito delle discussioni intervenute con le banche creditrici, la Società ha formulato una proposta articolata che prevede sostanzialmente quanto segue:

- Aumento di capitale a pagamento di complessivi euro 25 milioni offerto in opzione a tutti gli azionisti; i Soci detentori di crediti verso la Società, pari a circa 6,5 milioni si impegnano ad utilizzare i propri crediti per liberare l'Aumento di Capitale mediante compensazione di tali crediti con il credito della Società sorto nei loro confronti a seguito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale; la parte restante dell'Aumento di Capitale pari a circa euro 18,5 milioni sarà garantita dalle Banche e dai soci Acosta e Marcegaglia "pro-quota" tra loro come segue: quanto ad euro 7,1 milioni da parte degli azionisti Acosta e Marcegaglia, con eventuale versamento per cassa in caso di utilizzo della garanzia; quanto ad euro 11,4 milioni da parte degli azionisti di categoria B (Banche), mediante eventuale conversione di crediti non ipotecari nei confronti del Gruppo per le quote di garanzia spettanti a ciascuna Banca.
- Ridefinizione dei termini di rimborso della sorte capitale per le Linee Chirografarie, mediante pagamento di rate allineate ai flussi di cassa previsti dal Piano Revised e rimborso integrale del debito residuo al 31 dicembre 2013 in cinque rate annuali di pari importo negli anni 2014-2018.

La trattativa con gli Istituti di credito finanziatori per la definizione delle modifiche di cui sopra risulta in fase conclusiva, e il Management è fiducioso che tale trattativa possa essere finalizzata positivamente in tempi brevi.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Tenuto conto dell'attuale contesto economico del mercato immobiliare e le forti tensioni che ancora si avvertono sul mercato finanziario, l'insieme delle attività avviate da parte del Management in tutte le linee di business, portano comunque a prevedere per l'esercizio 2010 un EBITDA migliore di quello dell'esercizio precedente.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. 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 e alle scritture contabili.

Allegati:

- Conto economico consolidato di sintesi
- Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- Portafoglio immobiliare
- Dettaglio rapporti con parti correlate

Per ulteriori informazioni :

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta,40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: msperetta@gabetti.it

Investor relations consulting

IR TOP - Floriana Vitale

Via San Prospero 4 - 20121 Milano

Tel.: 02.45473884

e-mail: f.vitale@irtop.com

Contatti con la stampa:

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Marco Fraquelli – Daniele Pinosa

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.6249991

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

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2010	01.01.2009
	30.06.2010	30.06.2009
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	3.970	4.912
Risultato netto delle società valutate ad equity	-119	-330
Altri proventi	1.241	2.715
Costi e spese operative	-6.675	-6.926
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-1.583	371
FINANCE		
Risultato netto delle società valutate ad equity	-512	-1.228
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-512	-1.228
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	6.487	4.305
Altri proventi	366	368
Costi e spese operative	-7.039	-5.973
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-186	-1.300
INVESTMENT & PROPERTY		
Vendite immobiliari	1.476	4.675
Risultato netto società valutate ad equity	-91	-349
Altri proventi	2.416	3.066
Costo degli immobili venduti	-1.597	-3.849
Costi e spese operative	-2.343	-2.424
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	-139	1.119
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	1.197	1.512
Altri proventi	189	275
Costi e spese operative	-750	-1.097
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	636	690
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-2.275	-3.028
MARGINE OPERATIVO LORDO	-4.059	-3.376

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2010	01.01.2009
	30.06.2010	30.06.2009
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1.678	-2.452
- ammortamenti	-520	-679
- accantonamenti	-6	-768
- svalutazioni	-1.152	-1.005
RISULTATO OPERATIVO	-5.737	-5.828
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	-233	-796
Proventi finanziari	842	108
Oneri finanziari	-1.646	-4.425
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1.037	-5.113
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-6.774	-10.941
IMPOSTE SUL REDDITO	-438	-561
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-7.212	-11.502
(UTILE) PERDITA DEL PERIODO DI COMPETENZA DI TERZI	8	163
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-7.204	-11.339
UTILE BASE PER AZIONE	-0,06	-0,20
UTILE PER AZIONE DILUITO	-0,05	-0,20

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2010	31.12.2009
Crediti finanziari (quota a breve)	26.273	23.179
Immobili destinati alla vendita	86.723	85.039
Debiti per imposte sul reddito	-381	-293
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	12.129	10.827
Capitale netto di funzionamento	124.744	118.753
Crediti finanziari	419	524
Imposte anticipate e differite	2.260	2.300
Investimenti immobiliari	20.936	28.726
Immobilizzazioni immateriali nette	26.299	26.454
Immobilizzazioni materiali nette	2.086	1.853
Partecipazioni	17.498	23.303
Altre attività	222	227
Altri titoli	1.851	1.941
Attività (passività) fisse nette	71.571	85.328
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.575	-1.723
Attività (passività) destinate alla dismissione	1.482	113
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	196.222	202.470
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	73.948	73.237
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.765	-13.549
Debiti finanziari a medio/lungo termine	118.103	120.878
Indebitamento finanziario netto	180.286	180.566
Capitale e riserve di terzi	-27	-20
Patrimonio netto del Gruppo	15.963	21.924
Totale	196.222	202.470

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

(€/1000)

Categoria	Valore contabile al 30 giugno 2010	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Rivalutazioni	Valore contabile al 31 dicembre 2009	Valore di mercato da ultima perizia	Debito Mutuo	
								Ipotecario Residuo	Anticipazione Ipotecaria
Progetti di sviluppo	51.975	2.265	417	0	633	49.494	64.400	22.560	6.579
Investimenti immobiliari	22.842	0	6.443	26	0	29.311	28.163	16.214	0
Immobili per trading	34.340	7.203	8.531	0	815	34.853	38.045	9.230	1.188
Altre	72	0	0	4	0	76	n.d.	0	0
Totale Complessivo	109.229	9.468	15.391	30	1.448	113.734	130.608	48.004	7.767

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato.

Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 giugno 2010

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Tree Finance S.r.l.	5.454	260	-	245	81	-	98	-
Professionecasa Casa S.p.A.	270	235	-	-	209	-	-	-
Casa Mutui S.r.l.	-	33	-	-	5	-	-	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	100	48	-	-	61	-	-	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	104	13	-	-	57	-	-	-
Smartfin S.r.l.	2	-	-	-	-	-	-	-
Assirex S.r.l.	11	-	-	-	-	-	-	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	6.273	1.075	-	1.116	871	11	202	-
Tree Real Estate S.r.l.	4.709	1.970	-	-	812	-	-	-
Padurea Nordului S.r.l.	3.494	195	-	-	25	-	37	-
Iside S.r.l.	288	2	-	-	-	-	-	-
Grimaldi Franchising S.p.A.	403	85	-	-	76	-	-	-
Totale Joint venture	21.108	3.916	-	1.361	2.197	11	337	-
Società collegate								
Royal Building S.r.l.	-	81	-	-	-	-	-	-
Totale collegate	-	81	-	-	-	-	-	-
Società consociate								
XenonDuePuntoZero S.r.l.	25	11	-	18	-	-	-	-
Ar.co.graph. S.r.l.	-	158	-	-	-	-	-	-
Cugia Residenze S.r.l.	164	292	-	-	-	-	-	-
Evoluzione Spazio S.r.l.	-	27	-	-	-	-	-	-
Abaco Rent S.r.l.	-	-	-	24	-	-	-	-
Abaco Team Progetti S.r.l.	150	28	-	-	-	-	-	1
Sci Europeenne	302	2	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia S.p.A.	-	-	3.445	-	-	-	-	-
Acosta S.r.l.	-	-	2.030	-	-	-	-	-
Giovanni Gabetti	-	-	248	-	-	-	-	-
Elio Gabetti	-	-	173	-	-	-	-	-
Magic S.r.l.	-	141	-	28	116	-	-	-
United Business Holding S.p.A.	-	65	-	2	29	-	-	-
A.S.P. S.r.l.	60	-	-	-	-	-	-	-
Trussoni Maria Teresa	-	-	3	-	-	-	-	-
Croce Gian Luigi	-	-	616	-	-	-	-	-
Totale consociate	701	724	6.515	72	145	-	-	1
Totale	21.809	4.640	6.515	1.433	2.342	11	337	1
Totale Consolidato	26.692	30.583	192.051	17.403	18.065	12.844	2.049	1.721
Percentuale su totale Gruppo	82%	15%	3%	8%	13%	0%	16%	0%

Di seguito si riportano inoltre le informazioni relative alle operazioni intercorse con parti correlate dalle società facenti parte del Gruppo Tree, consolidato con il metodo del patrimonio netto (e quindi senza la rilevazione della relativa incidenza), con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 giugno 2010

RIEPILOGO GRUPPO TREE

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Tree Finance S.r.l.	-	5.066	2.126	610	1.383	19	-	58
Professionecasa Casa S.p.A.	793	310	-	890	439	31	19	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	1.827	372	-	2.908	16	1.103	39	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	105	418	-	533	32	322	9	-
Smartfin S.r.l.	89	47	-	50	8	16	2	-
Assirex S.r.l.	99	166	-	15	59	-	8	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	20	479	-	1.698	579	52	4	-
Tree Real Estate S.r.l.	-	30	1.274	684	19	1.195	-	34
Casamutui S.r.l. in liquidazione	389	25	-	23	21	3	-	-
Smartfin V° S.r.l.	6	11	-	-	-	-	-	-
Grimaldi Franchising S.p.A.	461	276	-	29	167	-	11	-
Totale Joint venture	3.789	7.200	3.400	7.440	2.723	2.741	92	92
Società consociate								
Magic S.r.l.	18	1.323	3	318	360	107	-	-
Abitando S.p.A.	-	22	-	-	2	-	-	-
Professione Casa Property International S.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
UBH Re Fund S.p.A.	-	-	1	7	-	-	-	-
Mutuitime S.r.l.	14	-	-	121	-	104	-	-
Mutuistar S.r.l.	-	119	-	2	-	-	-	-
United Business Holding S.p.A.	-	115	7.857	1.075	-	101	-	180
Totale consociate	32	1.579	7.861	1.523	362	312	-	180
TOTALE	3.821	8.779	11.261	8.963	3.085	3.053	92	272

Si riportano infine di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 giugno 2010

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Tree Finance S.r.l.	4.165	38	-	-	13	-	74	-
Professionecasa Casa S.p.A.	270	201	-	-	167	-	-	-
Casa Mutui S.r.l.	-	33	-	-	5	-	-	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	36	37	-	-	11	-	-	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	48	13	-	-	11	-	-	-
Smartfin S.r.l.	2	-	-	-	-	-	-	-
Assirex S.r.l.	11	-	-	-	-	-	-	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	1.232	419	-	-	312	-	101	-
Tree Real Estate S.r.l.	4.709	106	-	-	89	-	-	-
Padurea Nordului S.r.l.	-	5	-	-	-	-	-	-
Grimaldi Franchising S.p.A.	403	73	-	-	61	-	-	-
Totale Joint venture	10.876	925	-	-	669	-	175	-
Società collegate								
Royal Building S.r.l.	-	81	-	-	-	-	-	-
Totale collegate	-	81	-	-	-	-	-	-
Società consociate								
Marcegaglia S.p.A.	-	-	3.445	-	-	-	-	-
Acosta S.r.l.	-	-	2.030	-	-	-	-	-
Giovanni Gabetti	-	-	248	-	-	-	-	-
Elio Gabetti	-	-	173	-	-	-	-	-
Magic S.r.l.	-	-	-	1	-	-	-	-
Trussoni Maria Teresa	-	-	3	-	-	-	-	-
Croce Gian Luigi	-	-	616	-	-	-	-	-
Totale consociate	-	-	6.515	1	-	-	-	-
TOTALE	10.876	1.006	6.515	1	669	-	175	-
Totale Gabetti Property Solutions	23.767	11.016	111.397	9.192	1.848	2.157	334	906
Percentuale su totale Gruppo	46%	9%	6%	0%	36%	0%	52%	0%