

COMUNICATO STAMPA

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2009

- **Margine operativo lordo consolidato a -6,4 milioni di euro (-12,6 milioni di euro al 30 settembre 2008) in miglioramento di oltre il 49% grazie anche alla forte riduzione dei costi fissi conseguenti il processo di riorganizzazione.**
- **Risultato lordo consolidato pari a -18,0 milioni di euro (-9,9 milioni di euro al 30 settembre 2008); normalizzando il risultato lordo del 30 settembre 2008 dagli effetti “straordinari” si evidenzia un miglioramento del 22% (perdita di euro 23,1 milioni al 30 settembre 2008 ridotta ad una perdita di euro 18,0 milioni al 30 settembre 2009).**
- **Emanuele Caniggia nominato amministratore in sostituzione del dimissionario Ugo Molinari.**

Milano, 12 novembre 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. si è riunito oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti per approvare il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2009.

Al 30 settembre 2009 il Gruppo evidenzia un risultato economico lordo negativo pari a euro 17.957 mila, rispetto ad un risultato negativo di euro 9.935 mila ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente, inclusivo però dell'effetto straordinario derivante dalla plusvalenza realizzata a seguito dell'operazione di aggregazione con il Gruppo UBH nel settore del franchising immobiliare e della mediazione creditizia per l'importo di euro 13,2 milioni; al netto di tale effetto il risultato lordo al 30 settembre 2009 risulterebbe in miglioramento del 22%.

In particolare il terzo trimestre 2009 evidenzia un risultato negativo pari ad euro 7.172 mila (euro 10.549 mila nello stesso periodo del 2008).

Il cambiamento del modello di business Agency ha consentito di migliorare sensibilmente i margini di questa linea, riducendo la perdita da euro 6.810 mila del 30 settembre 2008 ad euro 648 mila attuali, nonostante le difficoltà derivanti dal perdurare della crisi economica e finanziaria. Prosegue positivamente l'attività di conversione della rete diretta retail in contratti di franchising immobiliare che al 30 settembre ha portato alla sottoscrizione di nr. 119 contratti, di cui nr. 74 rivenienti da agenzie.

Si riscontrano ancora difficoltà nella linea Finance, con un margine negativo di euro 2.014 mila, comunque in miglioramento rispetto al 30 settembre 2008 (euro 2.955 mila), confermando così la validità della scelta strategica di cambiamento del modello di business da una rete “agenziale” a una rete di affiliati.

Negativo il margine della linea Technical Services, nonostante il significativo incremento dei ricavi, a seguito della crescita dei costi fissi principalmente riferibili al personale (funzionale all'aumento del fatturato e del portafoglio ordini) e ad alcuni oneri non ricorrenti per oltre euro 400 mila.

Positivi i risultati della linea di business Investment & Property, ove prosegue l'attività di dismissione del portafoglio immobiliare, con volumi di vendita complessivi al 30 settembre 2009 pari a euro 29,1 milioni.

L'EBITDA di Gruppo al 30 settembre 2009 risulta negativo per euro 6.387 mila in miglioramento del 49% rispetto al saldo negativo di euro 12.577 mila del 30 settembre 2008, evidenziando i benefici derivanti dal processo di riorganizzazione avviato nel 2008, così come previsto dal piano strategico.

Area di consolidamento

Relativamente all'area di consolidamento si riportano di seguito le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2008:

- 1 gennaio 2009: acquisizione residue quote di Abaco Team Servizi Milano Srl e Abaco Team Palermo Srl da parte di Abaco Servizi Srl;
- 3 marzo 2009: mancato esercizio del diritto di opzione da parte dei soci terzi di Cifin Spa; a partire da tale data pertanto la partecipazione detenuta da La Gaiana Spa in Cifin Spa è pari al 100%;
- 16 marzo 2009: acquisizione del 20% residuo di Abaco Team Sistemi Srl da parte di Abaco Servizi Srl;
- 27 aprile 2009: cessione del 16,6% delle quote di Turismo e Immobiliare Spa;
- 6 maggio 2009: mancato esercizio del diritto di opzione da parte dei soci terzi di Abaco Team Facility Management Srl; a partire da tale data pertanto la partecipazione detenuta da Abaco Servizi Srl in Abaco Team Facility Management Srl è pari al 100%;
- 30 giugno 2009: Asp Srl conferisce il residuo 35% di Abaco Servizi Srl in Gabetti Property Solutions Spa.

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 30 settembre 2009 viene di seguito commentato nel dettaglio.

AGENCY

L'attività di Agency al 30 settembre 2009 ha evidenziato nel suo insieme un risultato economico negativo di euro 648 mila, in deciso miglioramento rispetto alla perdita di euro 6.810 mila realizzata nello stesso periodo dell'esercizio precedente, confermando le previsioni attese nel piano industriale di Gruppo di forte riduzione dei costi di struttura e conseguente abbassamento del livello di break-even.

L'andamento del terzo trimestre 2009 ha generato un margine operativo lordo negativo di euro 1.020 mila, mentre nello stesso periodo dello scorso anno la perdita si era assestata ad euro 3.183 mila.

Intermediazione immobiliare diretta

Al 30 settembre 2009 la rete di proprietà risulta composta da nr. 19 punti operanti sul territorio nei settori Luxury, Fractioning & Building e Corporate a seguito della riorganizzazione effettuata alla fine dell'esercizio precedente che ha comportato la chiusura integrale delle agenzie retail (intermediazione residenziale) diffuse sul territorio.

I ricavi tipici continuano a risentire della crisi del settore immobiliare che ad oggi evidenzia ancora un rallentamento del numero delle transazioni, l'allungamento dei tempi necessari per concludere le trattative e di conseguenza, una generalizzata riduzione dei prezzi di vendita, ad eccezione del segmento di mercato di standing più elevato.

A fronte del buon risultato ottenuto dal settore Luxury (a marchio Santandrea), risultano ancora in ritardo rispetto all'esercizio precedente i settori Fractioning & Building e Corporate. Nel settore Fractioning & Building si registra comunque una crescita graduale del portafoglio incarichi, mentre il settore Corporate resta fortemente condizionato ed il più colpito dalla mancanza generale di liquidità e di risorse finanziarie nel mercato causa la continua rigidità del sistema creditizio.

Complessivamente i ricavi della divisione Agency al 30 settembre 2009 ammontano ad euro 6.106 mila rispetto ad euro 7.095 mila realizzati nello stesso periodo del 2008.

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 tipici includono euro 1.001 mila relativi ai ristorni del 50% delle fees e delle royalties oltre ad euro 2.265 mila, inclusi nella voce "altri proventi" a titolo di corrispettivo una tantum.

Franchising immobiliare

Al 30 settembre 2009 nel Gruppo TREE Real Estate risultano sottoscritti contratti di franchising immobiliare in nr. 1.626 zone contrattuali con nr. 1.380 agenzie operative.

Positiva evoluzione del processo di conversione delle agenzie della ex rete diretta retail di Gabetti Agency S.p.A. che al 30 settembre 2009 registra la sottoscrizione di nr. 119 contratti definitivi, di cui nr. 74 nei negozi già gestiti dalla rete di proprietà e nr. 45 relativi a nuove zone contrattuali.

Al 30 settembre 2009 l'attività di franchising evidenzia un risultato economico positivo di euro 261 mila, sostanzialmente in linea con il risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto 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 3.266 mila.

Nel terzo trimestre del 2009 il risultato economico risulta positivo per euro 591 mila, in aumento rispetto ad euro 365 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

FINANCE

Al 30 settembre 2009 nel Gruppo TREE Finance risultano sottoscritti contratti di franchising in nr. 247 zone contrattuali con nr. 205 agenzie operative.

Prosegue la fase di forte rigidità nella concessione di finanziamenti da parte degli Istituti di Credito che ha contribuito al sensibile calo dei volumi di erogato segnalato che, per quanto riguarda le due principali reti, Gabetti Finance e Rexfin, ammonta complessivamente ad euro 182 milioni, in riduzione del 47% rispetto a euro 346 milioni segnalati ed erogati nei primi nove mesi del 2008. Ciò nonostante, principalmente a seguito della riorganizzazione operata alla fine del 2008, il margine operativo lordo del settore Finance risulta ancora in perdita di euro 2.014 mila ma in miglioramento del 32% rispetto al risultato economico negativo del 30 settembre 2008, pari ad euro 2.955 mila.

La perdita del terzo trimestre 2009 risulta pari ad euro 786 mila, in riduzione del 13% rispetto ad euro 903 mila del terzo trimestre 2008.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 settembre 2009 il settore Technical Services ha evidenziato una perdita di euro 1.046 mila rispetto ad un risultato positivo di euro 237 mila registrato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

A fronte di un forte incremento nei volumi di fatturato (+ 29% rispetto al 30 settembre 2008), si registra un più che proporzionale incremento dei costi e delle spese operative, anche imputabile alla riorganizzazione effettuata nel periodo, e funzionale alla costituzione di un consistente portafoglio di commesse di circa euro 6,9 milioni (oltre ad ulteriori trattative in via di definizione per circa euro 2,0 milioni) che in larga parte produrranno ricavi nell'esercizio in corso, consentendo un recupero di fatturato e di margine nell'ultima parte dell'esercizio.

Il terzo trimestre ha fatto registrare un margine positivo di euro 254 mila, rispetto ad una perdita di euro 180 mila rilevata nello stesso intervallo di tempo dello scorso anno e una perdita di euro 637 mila nel secondo trimestre del 2009 a conferma del trend positivo del business.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 30 settembre 2009 il settore "Investment & Property" ha prodotto un margine operativo lordo pari ad euro 1.169 mila (euro 1.608 mila al 30 settembre 2008).

I ricavi per vendite immobiliari ammontano ad euro 18.118 mila (euro 12.699 mila al 30 settembre 2008), con un costo del venduto pari ad euro 17.450 mila (euro 10.411 mila al 30 settembre 2008). La voce "altri proventi" comprende l'effetto, pari euro 2.756 mila, derivante dall'attività di

dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., con vendite di immobili per euro 13.690 mila (book value euro 10.934 mila).

Al 30 settembre 2009, il book value del patrimonio immobiliare risulta complessivamente pari ad euro 122 milioni (euro 150 milioni al 30 settembre dello scorso anno), di cui euro 88 milioni di rimanenze (euro 99 milioni al 30 settembre 2008) ed euro 33 milioni di patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., prevalentemente riferito ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia (euro 51 milioni al 30 settembre 2008).

Nel corso del terzo trimestre 2009, l'attività di "Investment & Property" ha generato un utile pari ad euro 51 mila, rispetto ad una perdita pari a euro 461 mila riscontrata nel terzo trimestre dell'esercizio precedente.

ALTRI BUSINESS

La voce altri business, esclusivamente riferita all'attività di gestione dei mutui in essere erogati dal Gruppo sino al 1997, al 30 settembre 2009 ha evidenziato un risultato positivo di euro 1.459 mila, rispetto ad un risultato negativo di euro 135 mila realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente.

I primi nove mesi del 2009 hanno fatto riscontrare buoni volumi di incassi che si riflettono in maggiori ricavi per interessi di mora.

La positiva attività di recupero crediti determina al 30 settembre 2009 un ammontare di crediti netti residui pari ad euro 13,3 milioni, in diminuzione di euro 2,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2008.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2009 sono pari ad euro 5.307 mila (euro 4.522 mila al 30 settembre 2008) ed al netto di costi straordinari per euro 1.619 mila legati principalmente al processo di ristrutturazione del debito, si riducono rispetto all'esercizio precedente di euro 834 mila grazie al processo di razionalizzazione delle strutture conseguente al cambio del modello di business del settore Agency e dell'attività di cost saving prevista a piano.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni pari a euro 5.028 mila al 30 settembre 2009 (euro 2.310 nell'analogo periodo del 2008) include ammortamenti per euro 1.027 mila, accantonamenti per euro 2.313 mila riguardanti principalmente oneri per cause di personale non più in forza per euro 1.076 mila, rischi sul valore di partecipazioni per euro 967 mila (relativo all'intero valore della partecipazione in Mutuistar S.r.l.) e ulteriori oneri derivanti dal processo di ristrutturazione avviato lo scorso anno per euro 255 mila, oltre a svalutazioni di crediti per euro 1.688 mila.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

All'interno della voce proventi ed oneri finanziari, al 30 settembre 2009, il Gruppo evidenzia oneri finanziari per complessivi euro 5.727 mila, in riduzione del 36% rispetto ad euro 8.995 mila sostenuti al 30 settembre 2008, a seguito sia della progressiva riduzione dell'indebitamento, sia della riduzione dei tassi dovuta, oltre che ad un effetto di mercato, alla riduzione degli spread prevista nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2009 risulta pari ad euro 207,9 milioni (di cui euro 63,2 milioni a medio/lungo termine) e si riduce di euro 22,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, principalmente a seguito della liquidità generata nel periodo derivante dalla dismissione del patrimonio immobiliare, dalla vendita del 50% della quota di partecipazione

detenuta in Turismo & Immobiliare (16,6% del valore complessivo), dalla conversione in capitale sociale della Capogruppo del debito verso i Soci di ASP S.r.l., dalla conversione in versamento in conto futuro aumento capitale del debito verso i Soci, al netto dei pagamenti effettuati per la ristrutturazione del Gruppo, così come previsto negli accordi sottoscritti con le rappresentanze sindacali per euro 17,1 milioni e degli oneri finanziari iscritti per competenza, il cui pagamento è stato posticipato come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione del Debito per euro 2,7 milioni.

Rispetto al 30 giugno 2009 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo si riduce di euro 27,6 milioni principalmente a seguito della conversione del debito verso soci in versamento c/futuro aumento di capitale per euro 24,6 milioni.

Al 30 settembre 2009 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad euro 233 milioni (euro 255 milioni al 31 dicembre 2008), in riduzione di euro 22 milioni a seguito del parziale rimborso di finanziamenti ipotecari sottostanti gli immobili ceduti.

L'indebitamento finanziario netto della Società risulta pari a euro 123,5 milioni (interamente a breve termine), rispetto ad euro 119,7 milioni del 31 dicembre 2008, con un incremento pari a euro 3,8 milioni, principalmente riferito alla componente interessi.

Rispetto al 30 giugno l'indebitamento si riduce di euro 14,9 milioni, a seguito della conversione del debito verso soci in versamento c/futuro aumento di capitale per euro 24,6 milioni, al netto dell'assorbimento operativo di liquidità derivante dai risultati di periodo.

In data 22 ottobre 2009 si è concluso con successo l'aumento di capitale sociale in opzione a pagamento di euro 25,6 milioni con abbinati gratuitamente warrant; a seguito dell'avvenuta esecuzione di detto aumento è divenuto efficace l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti i cui effetti retroagiscono alla data di sottoscrizione dello stesso (i.e. 24 aprile 2009).

In data 30 ottobre 2009 si è concluso con successo anche l'aumento di capitale sociale di euro 25 milioni riservato a tutte le banche sottoscrittrici l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti tramite compensazione con crediti di pari importo.

Pertanto, a seguito di quanto sopra detto, l'indebitamento finanziario netto si ridurrà di pari importo.

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 debiti commerciali scaduti per euro 4.865 mila, nonché debiti tributari scaduti per euro 632 mila e debiti previdenziali scaduti per euro 187 mila per cui si sta provvedendo al pagamento. Al 30 settembre 2009, anche alla luce dell'accordo sulla ristrutturazione dei debiti, non vi sono posizioni scadute di natura finanziaria.

Alcune di queste posizioni sono state oggetto di solleciti bonari che hanno portato alla negoziazione di piani di rientro in via di formalizzazione. Al Gruppo sono stati notificati alcuni decreti ingiuntivi per un importo complessivo molto contenuto che sono stati oggetto di definizione in via transattiva, oppure prontamente opposti su cui, allo stato, sono in corso i procedimenti giudiziari ordinari.

Non si segnalano sospensioni nella fornitura di servizi.

Stato di implementazione del piano industriale del Gruppo Gabetti

Prosegue regolarmente il processo di riorganizzazione previsto nel piano industriale 2009 - 2013. Eseguiti nel mese di ottobre 2009 l'aumento di capitale in opzione ai soci per euro 25,6 milioni cum warrant e l'aumento riservato alle banche per euro 25 milioni e conseguentemente è divenuto efficace l'Accordo di Ristrutturazione dei debiti siglato nel mese di aprile 2009.

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 prosegue secondo le tempistiche

previste. I ricavi Agency della rete diretta, nonostante uno scenario di mercato ancora molto difficile, danno già buoni risultati nel settore Luxury mentre evidenziano un ritardo nei settori Fractioning & Building e Corporate che si ritiene possa essere recuperato quando il mercato invertirà la tendenza rispetto all'ultimo periodo, soprattutto nel settore creditizio.

Nell'attività del franchising immobiliare, seppur con una progressione più lenta rispetto alle previsioni di piano, continua la crescita dei contratti complessivamente sottoscritti con i marchi Gabetti, Professionecasa e Grimaldi.

Nel settore Finance, i primi nove mesi registrano un basso volume di erogato, dovuto a fattori interni ed esterni all'azienda, per i quali proseguono gli interventi posti in essere dal Management di tale divisione finalizzati a incidere su tali fattori.

Ciò nonostante, al momento, soprattutto a causa della lentezza con cui il mercato sta reagendo alla crisi in atto, non si registrano ancora significativi segnali di ripresa dei risultati che conseguentemente comportano un punto di attenzione sul rispetto degli obiettivi target.

Il Consiglio di Amministrazione sta monitorando con specifica attenzione e cautela questa linea di business e allo scopo ha già avviato alcuni tavoli di lavoro con il management e le strutture operative di tale divisione, funzionali alla verifica delle ipotesi formulate nel piano.

L'entità dello scostamento rispetto alle ipotesi di piano dipenderà in misura determinante dall'andamento dei risultati dell'ultimo trimestre dell'anno, la cui evoluzione costituirà dunque specifica e peculiare attenzione del Consiglio di Amministrazione, e dai risultati delle varie iniziative di cui sopra.

Il settore Technical Services ha evidenziato nei primi nove mesi dell'esercizio corrente un buon incremento del fatturato ed un'attività molto positiva di raccolta di ordini e di commesse ad oggi in corso di lavorazione e di ulteriori trattative in corso di finalizzazione che hanno determinato un portafoglio molto superiore alla media dei precedenti esercizi, grazie anche al quale è possibile prevedere un' inversione di tendenza ed un recupero di marginalità già nel presente esercizio e soprattutto con buone prospettive per gli esercizi futuri.

Nel settore Investment & Property il Gruppo, in linea con le strategie previste nel piano industriale sta proseguendo nell'attività di progressiva dismissione del patrimonio immobiliare e degli immobili di trading, finalizzata anche alla riduzione del livello d'indebitamento, seppur con un andamento correlato al difficile contesto di mercato.

L'attuazione dei piani inerenti le quattro linee di business registra, come sopra indicato, scostamenti ed elementi di ritardo. Il Consiglio di Amministrazione si è riservato di procedere ad una puntuale analisi e verifica degli effettivi eventuali scostamenti una volta concluso almeno il primo anno di operatività del piano e verificati i risultati e l'efficacia delle azioni correttive intraprese, tenuto conto altresì della durata quinquennale del piano.

Allo stato attuale, permangono significativi fattori di incertezza riconducibili al successo del piano strategico, alla ripresa del mercato immobiliare in tutti i suoi vari comparti nel corso del periodo di piano, al reperimento di risorse finanziarie mediante dismissione di investimenti immobiliari e partecipativi secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate nel piano industriale, che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro. Tuttavia, gli Amministratori, sulla base delle azioni assunte con il piano strategico, dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti con gli istituti di credito e la trasformazione in capitale di rischio di una porzione di tale debito, considerano comunque appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato del Gruppo.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Con efficacia dall'11 novembre 2009, l'avv. Ugo Molinari, in ragione dei molteplici e gravosi impegni professionali, ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Amministratore della Società.

Il Consiglio di Amministrazione del 12 novembre 2009 ha quindi cooptato il Sig. Emanuele Caniggia, il cui curriculum vitae è disponibile presso la sede della Società. Si ricorda che, sulla base delle informazioni rese disponibili alla Società, il Sig. Emanuele Caniggia partecipa con una quota del 42,5% in Asp S.r.l. che detiene il 5,913% del capitale sociale con diritto di voto di Gabetti Property Solutions S.p.A..

Nonostante l'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 a prevedere un EBITDA negativo al 31 dicembre 2009, ma in netto miglioramento rispetto a quello del 2008.

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.

Si allegano il conto economico consolidato di sintesi e i dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria, che non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione.

Si allegano altresì i rapporti con parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo.

Per ulteriori informazioni :

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Ugo Bassi,4/b – 20159 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 – Fabrizio Puddu - Luigi Santo

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.6249991

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

GRUPPO GABETTI
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.09	01.07.08	01.01.09	01.01.08
	30.09.09	30.09.08	30.09.09	30.09.08
AGENCY				
Ricavi da attività di agency	1.194	6.274	6.106	26.873
Risultato netto delle società valutate ad equity	591	365	261	224
Altri proventi	489	108	3.205	438
Costi e spese operative	-3.294	-9.930	-10.220	-34.345
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-1.020	-3.183	-648	-6.810
FINANCE				
Risultato netto delle società valutate ad equity	-786	-903	-2.014	-2.955
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-786	-903	-2.014	-2.955
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	4.722	2.131	9.027	6.975
Altri proventi	28	112	396	247
Costi e spese operative	-4.496	-2.423	-10.469	-6.985
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	254	-180	-1.046	237
INVESTMENT & PROPERTY				
Vendite immobiliari	13.443	1.622	18.118	12.699
Risultato netto società valutate ad equity	-115	-392	-465	-514
Altri proventi	1.026	1.340	4.092	3.946
Costo degli immobili venduti	-13.600	-1.282	-17.450	-10.411
Costi e spese operative	-703	-1.749	-3.126	-4.112
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	51	-461	1.169	1.608
ALTRI BUSINESS				
Interessi su mutui	910	404	2.422	1.587
Altri proventi	328	189	603	594
Costi e spese operative	-468	-691	-1.566	-2.316
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	770	-98	1.459	-135
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-2.279	-1.769	-5.307	-4.522
MARGINE OPERATIVO LORDO	-3.010	-6.594	-6.387	-12.577

GRUPPO GABETTI				
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI				
(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.09 30.09.09	01.07.08 30.09.08	01.01.09 30.09.09	01.01.08 30.09.08
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-2 576	-616	-5 028	-2 310
- ammortamenti	-348	-613	-1 027	-1 630
- accantonamenti	-1 545	168	-2 313	-430
- svalutazioni	-683	-171	-1 688	-250
RISULTATO OPERATIVO	-5 586	-7 210	-11 415	-14 887
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi ed oneri da partecipazioni	-330	-406	-1 126	13 204
Proventi finanziari	56	51	164	210
Oneri finanziari	-1 302	-3 311	-5 727	-8 995
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1 576	-3 666	-6 689	4 419
RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-7 162	-10 876	-18 104	-10 468
(UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	-10	327	147	533
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-7 172	-10 549	-17 957	-9 935

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2009	30.06.2009	31.12.2008
Crediti finanziari (quota a breve)	23 159	23 844	24 300
Immobili destinati alla vendita	88 112	101 222	101 178
Debiti per imposte sul reddito	0	-230	-437
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	15 353	11 847	12 779
Capitale netto di funzionamento	126 624	136 683	137 820
Crediti finanziari	355	471	687
Imposte anticipate e differite	2 534	2 028	2 240
Investimenti immobiliari	32 692	33 729	42 118
Immobilizzazioni immateriali nette	37 339	37 499	37 669
Immobilizzazioni materiali nette	2 643	3 445	4 548
Partecipazioni	31 834	29 637	36 216
Altre attività	132	150	158
Altri titoli	2 120	2 244	3 979
Attività (passività) fisse nette	109 649	109 203	127 615
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1 887	-1 908	-2 033
Attività (passività) destinate alla dismissione	-1 576	131	-17 642
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	232 810	244 109	245 760
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	154 814	177 078	153 563
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10 129	-13 911	-9 132
Debiti finanziari a medio/lungo termine	63 233	72 380	86 249
Indebitamento finanziario netto	207 918	235 547	230 680
Capitale e riserve di terzi	10	-8	-749
Patrimonio netto del Gruppo	24 882	8 570	15 829
Totale come sopra	232 810	244 109	245 760

Rapporti con parti correlate del Gruppo Gabetti

(Valori in migliaia di Euro)

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi/ (Oneri) finanziari
Joint venture							
Tree Finance S.r.l.	920	1.831	-	256	36	-	8
ProfessioneCasa Casa S.p.A.	-	437	-	-	437	-	-
Casa Mutui S.r.l.	-	22	-	-	7	-	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	-	22	-	-	22	-	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	-	30	-	-	30	-	-
Smartfin S.r.l.	-	1	-	-	1	-	-
Assirex S.r.l.	-	7	-	-	7	94	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	-	7.900	-	501	2.028	12	-
Tree Real Estate S.r.l.	4.297	194	-	-	130	-	123
Grimaldi Franchising S.p.A.	-	350	-	-	322	11	-
Totale Joint venture	5.217	10.794	-	757	3.020	117	131
Società collegate							
Iside S.r.l.	288	70	-	-	21	-	-
Riccardo S.r.l.	-	41	-	-	-	-	-
Sagittario S.r.l.	-	24	-	-	-	-	-
Padurea Nordului S.r.l.	-	50	-	-	-	-	-
Totale collegate	288	185	-	-	21	-	-
Società consociate							
Generali Properties S.p.A.	-	10	-	1.251	292	1.251	20
Generali Immobiliare Italia Sgr S.p.A.	-	253	-	15	233	47	-
Assicurazioni Generali S.p.A.	-	-	-	-	4	-	32
Generali Gestione Immobiliare S.p.A.	-	1	-	-	1	-	-
Abaco Team Elaborazioni S.r.l.	25	11	-	18	-	-	-
Ar.co.graph. S.r.l.	-	229	-	-	-	-	-
Cugia Residenze S.r.l.	34	292	-	-	-	-	-
Evoluzione Spazio S.r.l.	-	27	-	-	-	-	-
Abaco Rent S.r.l.	-	-	-	6	-	-	-
Abaco Team Espana S.L.	75	-	-	-	-	-	-
Abaco Team Progetti S.r.l.	151	57	-	2	2	59	2
Sci Europeenne	302	2	-	-	-	-	-
Magic S.r.l.	-	1	3	6	-	69	-
Abitando S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-
Consulting & Formation Depart. S.r.l. in liquidazione	-	-	-	-	-	-	-
UBH Re Fund S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-
United Business Holding S.p.A.	-	-	-	-	-	-	32
Gabetti Elio	-	-	-	-	-	-	43
Gabetti Giovanni	-	-	-	-	-	-	64
Maria Teresa Trussoni	-	-	-	-	-	-	1
Acosta S.r.l.	-	-	-	-	-	-	198
Marcegaglia S.p.A. (a)	-	-	-	-	-	-	373
Croce Gian Luigi	-	-	-	-	-	-	20
Lombardi Molinari e Associati	-	-	-	500	-	500	-
Cozzoli Massimiliano	-	4	-	-	-	-	-
A.S.P. S.r.l.	60	-	-	-	-	-	-
(a) La voce "Proventi/(Oneri) Finanziari" accoglie la plusvalenza derivante dalla cessione di una quota pari al 16,6% della partecipazione in Turismo Immobiliare S.p.A. al prezzo di 5 milioni di euro							
Totale consociate	647	887	3	1.798	532	1.926	35
TOTALE	6.152	11.866	3	2.555	3.573	2.043	96
Totale Gruppo	23.514	39.981	218.047	21.237	46.943	57.519	2.873
Percentuale su totale Gruppo	26%	30%	0%	12%	8%	4%	3%

Rapporti con parti correlate della Capogruppo

(Valori in migliaia di Euro)

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi/ (Oneri) finanziari
Joint venture							
Tree Finance S.r.l.	920	462	-	34	23	-	8
ProfessioneCasa Casa S.p.A.	-	437	-	-	437	-	-
Casa Mutui S.r.l.	-	22	-	-	7	-	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	-	22	-	-	22	-	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	-	30	-	-	30	-	-
Smartfin S.r.l.	-	1	-	-	1	-	-
Assirex S.r.l.	-	7	-	-	7	31	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	-	767	-	29	780	-	-
Tree Real Estate S.r.l.	4.297	192	-	-	130	-	123
Grimaldi Franchising S.p.A.	-	350	-	-	322	-	-
Totale Joint venture	5.217	2.290	-	63	1.759	31	131
Società collegate							
Royal Building S.r.l.	-	68	-	-	19	-	-
Padurea Nordului S.r.l.	-	50	-	-	-	-	-
Totale collegate	-	118	-	-	19	-	-
Società consociate							
Generali Properties S.p.A.	-	-	-	171	-	171	20
United Business Holding S.p.A.	-	-	-	-	-	-	32
Gabetti Elio	-	-	-	-	-	-	43
Gabetti Giovanni	-	-	-	-	-	-	64
Maria Teresa Trussoni	-	-	-	-	-	-	1
Acosta S.r.l.	-	-	-	-	-	-	198
Marcegaglia S.p.A. (a)	-	-	-	-	-	-	294
Assicurazioni Generali S.p.A.	-	-	-	-	-	-	32
Croce Gian Luigi	-	-	-	-	-	-	20
Lombardi Molinari e Associati	-	-	-	500	-	500	-
(a) La voce "Proventi/(Oneri) Finanziari accoglie la minusvalenza derivante dalla cessione di una quota pari al 16,6% della partecipazione in Turismo Immobiliare S.p.A. al prezzo di 5 milioni di euro	-	-	-	-	-	-	-
Totale consociate	-	-	-	671	-	671	704
TOTALE	5.217	2.408	-	734	1.778	702	573
Totale Capogruppo	16.973	4.912	123.884	3.906	4.333	11.649	2.510
Percentuale su totale Capogruppo	31%	49%	0%	19%	41%	6%	23%