

Comunicato stampa

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA:
APPROVATA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 2009**

- **Margine operativo lordo consolidato a – 3,4 milioni di Euro (– 5,9 milioni di Euro al 30 giugno 2008) con un miglioramento di oltre il 40%.**
- **Risultato netto consolidato pari a – 11,3 milioni di Euro (– 0,1 milioni di Euro nel primo semestre 2008); normalizzando il risultato netto del 2008 dagli effetti “straordinari”, si evidenzia un miglioramento del 12% (perdita di Euro 12,8 milioni al 30 giugno 2008 ridotta ad una perdita di Euro 11,3 milioni del primo semestre del 2009).**
- **Prosegue il processo di riorganizzazione del Gruppo che ha già portato nel semestre ad una riduzione dei costi complessivi per circa 18,2 milioni di Euro.**
- **Passato in giudicato il decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto con le banche creditrici che ha già portato un beneficio in termini di oneri finanziari ~ in corso la fase operativa degli aumenti di capitale per complessivi 50,6 milioni di Euro che produrranno i loro benefici sulla struttura patrimoniale e finanziaria della società nell'ultimo trimestre del 2009.**

Milano, 7 agosto 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Ugo Giordano, ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2009.

Nel corso del primo semestre del 2009 il Gruppo ha portato avanti il processo di riorganizzazione previsto nel piano industriale 2009 - 2013.

Siglato nel mese di aprile l'accordo di ristrutturazione dei debiti con le banche creditrici che prevede il riscadenziamento del debito, la riduzione dei tassi di interesse e la conversione in capitale di parte del debito (25 milioni di Euro).

Deliberati in data 26 giugno l'aumento di capitale in opzione ai soci per 25,6 milioni di Euro (interamente garantito) cum warrant, l'aumento al servizio dei warrant per massimi 23 milioni di Euro oltre che l'aumento riservato alle banche di cui sopra.

Nel settore **Agency**, si è conclusa la ristrutturazione del modello di business che ha portato alla chiusura della rete diretta retail (102 agenzie) per passare al modello del franchising con la sottoscrizione di 104 nuovi contratti rispetto alle 215 zone rese disponibili dalla rete diretta nelle principali città, in linea con le previsioni di piano.

Tali attività hanno permesso una sensibile riduzione del volume dei costi fissi per complessivi Euro 14,7 milioni (Agency e Capogruppo) e di conseguenza del relativo livello di break-even.

Nell'attività diretta di Agency si registrano buoni risultati nel settore Luxury (con il marchio Santandrea), mentre soffrono ancora la difficile situazione di mercato i settori Corporate e Fractioning & Building.

Anche nel settore **Finance** è stata completata la conversione del modello di business (da rete diretta a rete in franchising) ed implementata la struttura di back office. Ciò ha comportato un sensibile miglioramento del margine operativo rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante il volume di erogato sia calato in modo molto significativo (125 milioni di Euro rispetto ai 245 milioni del 30 giugno 2008) a seguito della crisi del settore creditizio iniziata alla fine del 2008 e della fase di start up del nuovo modello. La Società ha posto in essere numerose iniziative dalle quali si attende un significativo recupero dei volumi nel secondo semestre.

Nel settore **Technical Services**, al fine di rafforzare e consolidare il rapporto con il management di Abaco Servizi, a giugno 2009 è avvenuta l'acquisizione del 35% residuo di Abaco Servizi, con aumento di capitale di Gabetti Property Solutions loro dedicato.

E' stata inoltre conclusa l'attività di razionalizzazione del Gruppo Abaco con la riduzione del numero di società, così da garantire una maggiore snellezza operativa e prospetticamente una razionalizzazione della struttura di costi fissi.

Nel settore **Investment & Property** è positivamente proseguita l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, con volumi di vendita complessivi nel corso del primo semestre 2009 per Euro 14,8 milioni, necessaria al sostegno delle attività operative del Gruppo, in linea con gli obiettivi del piano strategico.

Sintesi dei principali dati economico finanziari consolidati

Al 30 giugno 2009 il **marginale operativo** lordo del Gruppo risulta pari a -3,4 milioni di Euro, evidenziando un netto miglioramento pari al 43% rispetto a quello dello stesso periodo dell'esercizio precedente pari a -5,9 milioni di Euro.

Tale risultato è frutto di un primo positivo effetto derivante dal processo di ristrutturazione avviato dal Gruppo nella seconda metà del 2008, tuttora in corso di implementazione.

Il **risultato netto consolidato** del semestre è pari a -11,3 milioni di Euro rispetto a quello del 30 giugno 2008 pari a -0,1 milioni di Euro. Tale risultato includeva l'effetto straordinario di 12,7 milioni di Euro (al netto dell'effetto fiscale) relativo alla plusvalenza derivante dall'operazione di aggregazione con UBH nel settore del franchising immobiliare e della mediazione creditizia.

Normalizzando il risultato netto del 2008 da tale effetto, si evidenzia un miglioramento del 12% (perdita di Euro 12,8 milioni al 30 giugno 2008 ridotta ad una perdita di Euro 11,3 milioni del primo semestre del 2009), a conferma di quanto previsto nel piano industriale del Gruppo Gabetti nonostante la presenza di un mercato ancora in forte contrazione.

Si evidenzia altresì che il risultato del primo semestre del 2009 include anche costi non ripetibili connessi al processo di ristrutturazione dei debiti per circa 1,2 milioni di Euro.

Posizione finanziaria netta

L'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 30 giugno 2009, pari a 235,5 milioni di Euro (di cui 72,4 milioni a medio/lungo termine), si incrementa di 4,9 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2008 principalmente a seguito dei pagamenti effettuati a fronte della ristrutturazione del Gruppo, così come previsto negli accordi sottoscritti con le rappresentanze sindacali per Euro 16,4 milioni, degli oneri finanziari iscritti per competenza, al netto 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) e dalla conversione in capitale sociale della Capogruppo del debito verso i Soci di ASP S.r.l..

I debiti finanziari a medio/lungo termine comprendono finanziamenti Soci per Euro 24,6 milioni, relativi alla sottoscrizione da parte di questi ultimi di un contratto di finanziamento che è stato convertito in versamento conto futuro aumento capitale al passaggio in giudicato del decreto di omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti avvenuto in data 24 luglio 2009 e ha prodotto in tale data un beneficio sia a livello di posizione finanziaria netta che di patrimonio.

Una volta eseguito l'aumento di capitale offerto in opzione ai soci per un importo di circa 25,6 milioni di Euro, si darà esecuzione all'aumento di capitale riservato alle banche sottoscrittrici dell'accordo di ristrutturazione dei debiti e deliberato dal Consiglio di Amministrazione lo scorso 26 giugno 2009 per un importo pari a circa 25 milioni di Euro. Detto aumento di capitale sociale verrà interamente sottoscritto dalle banche creditrici tramite compensazione con crediti di pari importo dagli stessi vantati nei confronti della Società.

Pertanto, a seguito di quanto sopra detto, l'indebitamento finanziario netto si ridurrà complessivamente di circa 50,6 milioni di Euro.

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 5.985 mila, debiti tributari scaduti per Euro 503 mila e debiti previdenziali scaduti per Euro 176 mila. Al 30 giugno 2009, anche alla luce dell'accordo sulla ristrutturazione dei debiti, non vi sono posizioni scadute di natura finanziaria.

Sulle suddette posizioni non si evidenziano fattori di criticità o rischi sulla sospensione della fornitura dei servizi.

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'andamento delle singole linee di business evidenzia quanto segue:

AGENCY

Nel suo complesso, l'attività di Agency ha registrato un margine operativo lordo positivo per 0,4 milioni di Euro (- 3,5 milioni di Euro al 30 giugno 2007), evidenziando gli effetti positivi del cambio di modello di business.

Intermediazione immobiliare diretta

Al 30 giugno 2009 la rete di proprietà risulta composta da nr. 18 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.

Ciò ha comportato una riduzione di costi pari a 17,4 milioni di Euro e di ricavi per 15,7 milioni di Euro, con un effetto positivo sul margine complessivo della divisione Agency che è pari a 0,4 milioni di Euro rispetto ai -3,5 milioni di Euro del 2008.

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.

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 giugno 2009 ammontano ad Euro 4,9 milioni rispetto ad Euro 5,0 milioni realizzati nello stesso periodo del 2008 (depurati da quelli relativi alla rete diretta chiusa alla fine del 2008).

Franchising immobiliare

A seguito degli accordi definitivi sottoscritti con il Gruppo UBH, a partire dal 31 marzo 2008, le componenti economiche relative all'attività di franchising immobiliare sono consolidate con il metodo del patrimonio netto per la quota di proprietà del Gruppo, pari al 51% di TREE Real Estate S.r.l., sub-holding che detiene le partecipazioni nelle Società che operano con i marchi Gabetti, Grimaldi e Professionecasa.

Al 30 giugno 2009 nel Gruppo TREE Real Estate risultano sottoscritti 1.623 contratti di franchising immobiliare (di cui 1.381 agenzie operative) rispetto ai 1.522 del 30 giugno 2008.

Il risultato economico al 30 giugno 2009 dell'attività di franchising evidenzia una perdita di 0,3 milioni di Euro sostanzialmente in linea a quella dell'analogo periodo del 2008 (perdita di 0,1 milioni di Euro).

FINANCE

A seguito degli accordi definitivi sottoscritti con il Gruppo UBH, a partire dal 31 marzo 2008, le componenti economiche relative all'attività di franchising immobiliare sono consolidate con il metodo del patrimonio netto per la quota di proprietà del Gruppo, pari al 51% di TREE Finance S.r.l., sub-holding che detiene le partecipazioni nelle Società che operano con i marchi Gabetti Finance, Rexfin, Mutuitime, Mutuistar e, nel settore assicurativo, Assirex.

Al 30 giugno 2009 nel Gruppo TREE Finance risultano sottoscritti contratti di franchising in 328 zone contrattuali (di cui 254 agenzie operative) rispetto ai 348 del 30 giugno 2008.

Il risultato economico al 30 giugno 2009 dell'attività di Finance evidenzia una perdita di 1,2 milioni di Euro, rispetto a quella del primo semestre del 2008 di 2,1 milioni di Euro, con un miglioramento del 40% imputabile al nuovo modello di business (tutto in franchising) ed alla conseguente riduzione dei costi, nonostante le difficoltà ancora evidenti a livello di erogato relative alla crisi del settore e del sistema creditizio in genere.

TECHNICAL SERVICES

I ricavi complessivi al 30 giugno 2009 di questa divisione ammontano a 4,7 milioni di Euro, rispetto ai 4,9 milioni di Euro del primo semestre 2008.

In aumento i costi, anche a seguito della riorganizzazione effettuata nel periodo, funzionali alla costituzione di un consistente portafoglio di commesse (9 milioni di Euro già definite e oltre 5 milioni in trattativa) che porteranno ad un recupero di fatturato e di margini nel secondo semestre dell'esercizio.

Conseguentemente al 30 giugno 2009 il margine operativo lordo del settore Technical Services è risultato pari a -1,3 milioni di Euro, rispetto ai 0,3 milioni di Euro conseguiti nell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 30 giugno 2009 il margine operativo lordo del settore Investment & Property è stato pari a 1,1 milioni di Euro rispetto ai 2,1 milioni di Euro del primo semestre 2008.

Procede il processo di dismissione degli asset del Gruppo per un valore pari a 14,8 milioni di Euro nel semestre rispetto ai 28,7 milioni dello stesso periodo del 2008.

Nell'allegato "Portafoglio immobiliare" è riportata una sintesi della composizione e del valore complessivo del portafoglio immobiliare del Gruppo Gabetti con l'indicazione delle variazioni rispetto al 31 dicembre 2008; è inoltre riportato il relativo debito finanziario allocato.

ALTRI BUSINESS

La voce altri business si riferisce esclusivamente all'attività di gestione dei mutui in essere erogati direttamente dal Gruppo sino al 31 dicembre 1997 e nel primo semestre del 2009 ha evidenziato un margine positivo pari a 0,7 milioni di Euro in netto miglioramento rispetto alla chiusura in sostanziale pareggio dell'analogo periodo dell'esercizio precedente grazie ai buoni volumi di incassi che si riflettono anche in maggiori interessi di mora.

L'ammontare dei crediti residui netti al 30 giugno 2009 risulta pari a circa 14,4 milioni di Euro, in diminuzione di circa 1,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2008.

Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

Il saldo al 30 giugno 2009 di 2,5 milioni di Euro, si incrementa complessivamente di 0,8 milioni di Euro rispetto agli 1,7 milioni di Euro dello stesso periodo del 2008, sostanzialmente a seguito di importanti accantonamenti al fondo svalutazione crediti, indispensabili in un contesto di mercato come quello attuale.

Proventi e oneri finanziari

Al 30 giugno 2009 ammontano a -5,1 milioni di Euro rispetto ai +8,0 milioni di Euro dello stesso periodo del 2008.

Il saldo al 30 giugno 2008 includeva una plusvalenza derivante dall'operazione di aggregazione con UBH nel settore del franchising immobiliare e della mediazione creditizia per 13,6 milioni di Euro al netto della quale il saldo sarebbe stato pari a -5,6 milioni di Euro. La riduzione è imputabile ai primi benefici della ristrutturazione del debito che ha permesso una riduzione degli oneri finanziari per circa 1,3 milioni di Euro.

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

In data 24 luglio 2009 Gabetti Property Solutions S.p.A., attraverso la sua controllata Cifin S.p.A., ha sottoscritto un atto di compravendita con FIMIT SGR S.p.A. relativo alla vendita di un immobile a destinazione terziaria sito a Milano, in via Bernardo Quaranta 40 ad un prezzo complessivo di Euro 12,2 milioni, sostanzialmente in linea con il valore di carico.

Gabetti Agency S.p.A. ha contestualmente stipulato su tale immobile un contratto di locazione della durata di 12 anni, a partire dal 1° gennaio 2010, previa esecuzione delle opere di completamento a cura e spese del Fondo Delta, in appalto ad Abaco Servizi S.r.l..

Concluse le opere, in tale immobile saranno concentrate le sedi di tutte le Società del Gruppo Gabetti, con un effetto positivo sia in termini di efficientamento operativo, sia in termini di riduzione dei costi stimati in circa Euro 0,8 milioni annui.

In data 24 luglio 2009, è inoltre avvenuto il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto tra Gabetti Property Solutions S.p.A. e le altre società del Gruppo Gabetti con le rispettive banche creditrici in data 24 aprile 2009.

Il decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti è stato emesso dal Tribunale di Milano in data 11 giugno 2009 con provvedimento depositato in data 17 giugno 2009, ed è stato pubblicato presso il Registro delle Imprese in data 8 luglio 2009.

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 per il secondo semestre 2009 ulteriori spazi di miglioramento rispetto ai dati del primo semestre, confermando come previsto nel piano un EBITDA negativo al 31 dicembre 2009, ma in netto miglioramento rispetto a quello del 2008.

Stato di implementazione del piano industriale del Gruppo Gabetti

Come già riportato sopra, prosegue regolarmente il processo di riorganizzazione previsto nel piano industriale 2009 - 2013. Nel mese di aprile è stato siglato l'accordo di ristrutturazione dei debiti e nel mese di giugno sono stati deliberati l'aumento di capitale in opzione ai soci per 25,6 milioni di Euro (interamente garantito) cum warrant, l'aumento al servizio dei warrant per massimi 23 milioni di Euro oltre che l'aumento riservato alle banche per 25 milioni di Euro.

Il processo di dismissione di investimenti immobiliari e partecipativi è sostanzialmente in linea con le tempistiche ipotizzate nel Piano Strategico, mentre non si evidenziano segnali di ripresa del mercato immobiliare e soprattutto di quello creditizio.

Anche alla luce dell'attuale situazione di incertezza che caratterizza il quadro macro-economico esistono fattori interni ed esterni al Gruppo suscettibili di influenzare in modo significativo il mercato di riferimento, l'evolversi della gestione aziendale e di conseguenza il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano industriale del Gruppo, con conseguenti effetti potenzialmente pregiudizievoli relativamente alla continuità aziendale.

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in prima convocazione il giorno 21 settembre 2009 alle ore 15.00 presso la sede legale in Milano, Via Ugo Bassi n. 4/b ed, occorrendo, in seconda convocazione il giorno 23 settembre 2009, stessi ora e luogo, con il seguente

Ordine del giorno:

- Proposta di modifica degli articoli 6, 9, 11, 14 e 19 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

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.

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 – Daniele Pinosa

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.6249991

e-mail: fraquelli@segrp.it; pinosa@segrp.it

All.: Conto economico consolidato di sintesi relativo al primo semestre 2009

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata relativa al primo semestre 2009

Rendiconto finanziario consolidato intermedio

Portafoglio immobiliare

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.09	01.01.08
	30.06.09	30.06.08
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	4.912	20.599
Risultato netto delle società valutate ad equity	-330	-141
Altri proventi	2.715	330
Costi e spese operative	-6.926	-24.283
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	371	-3.495
FINANCE		
Risultato netto delle società valutate ad equity	-1.228	-2.052
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-1.228	-2.052
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	4.305	4.716
Altri proventi	368	135
Costi e spese operative	-5.973	-4.564
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-1.300	287
INVESTMENT & PROPERTY		
Vendite immobiliari	4.675	11.077
Risultato netto società valutate ad equity	-349	-122
Altri proventi	3.066	2.606
Costo degli immobili venduti	-3.849	-9.128
Costi e spese operative	-2.424	-2.364
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	1.119	2.069
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	1.512	1.183
Altri proventi	275	405
Costi e spese operative	-1.097	-1.574
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	690	14
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-3.028	-2.755
MARGINE OPERATIVO LORDO	-3.376	-5.932

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.09	01.01.08
	30.06.09	30.06.08
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-2.452	-1.694
- ammortamenti	-679	-1.017
- accantonamenti	-768	-598
- svalutazioni	-1.005	-79
- rivalutazioni	0	0
RISULTATO OPERATIVO	-5.828	-7.626
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	-796	13.610
Proventi finanziari	108	159
Oneri finanziari	-4.425	-5.735
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-5.113	8.034
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-10.941	408
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-561	-690
RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-11.502	-282
(UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	163	172
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-11.339	-110
UTILE BASE PER AZIONE	-0,20	-0,01
UTILE PER AZIONE DILUITO	-0,20	-0,01

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2009	31.12.2008
Crediti finanziari (quota a breve)	23.844	24.300
Immobili destinati alla vendita	101.222	101.178
Debiti per imposte sul reddito	-230	-437
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	11.847	12.779
Capitale netto di funzionamento	136.683	137.820
Crediti finanziari	471	687
Imposte anticipate e differite	2.028	2.240
Investimenti immobiliari	33.729	42.118
Immobilizzazioni immateriali nette	37.499	37.669
Immobilizzazioni materiali nette	3.445	4.548
Partecipazioni	29.637	36.216
Altre attività	150	158
Altri titoli	2.244	3.979
Attività (passività) fisse nette	109.203	127.615
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.908	-2.033
Attività (passività) destinate alla dismissione	131	-17.642
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	244.109	245.760
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	177.078	153.563
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-13.911	-9.132
Debiti finanziari a medio/lungo termine	72.380	86.249
Indebitamento finanziario netto	235.547	230.680
Capitale e riserve di terzi	-8	-749
Patrimonio netto del Gruppo	8.570	15.829
Totale come sopra	244.109	245.760

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	30.06.2009	30.06.2008
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-11.339	-110
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	713	926
- Risultato netto di società valutate all'equity	2.341	1.528
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	883	531
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-297	-773
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-3.389	256
Variazione nel capitale e riserve di terzi	741	-237
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	-45	2.122
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4.908	-6.044
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-4.932	1.401
- Diminuz. (increm.) attività/passività destinate alla dismissione	-17.776	28.513
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-28.192	28.113
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-146	317
- materiali	9.097	2.446
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4.238	-38.121
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	851	256
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	5.031	-6.003
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	19.072	-41.105
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari		
- a breve	23.515	-6.151
- a medio/lungo	-9.508	9.305
Aumento CS sottoscritto e versato da UBH	0	7.570
Rivalutazione al fair value del fondo Diomira	0	-787
Perdita su cambi relativa all'investimento netto su TV1-Residential e riserva di conversione	-257	-500
(Perdite)/Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	0	-33
Società liquidate	0	-8
Altre differenze di consolidamento	149	38
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	13.899	9.434
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	4.779	-3.558
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	9.132	12.707
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	13.911	9.149

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

(€/1000)

Categoria	Valore contabile al 30-06-09	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Rivalutazioni	Valore contabile al 31-12-08	Debito Mutuo Ipotecario Residuo	Anticipazione Ipotecaria
Progetti di sviluppo	69.606	5.019	483	0	0	65.069	23.840	8.127
Investimenti immobiliari	36.287	4	8.095	0	0	44.379	28.026	0
Immobili per trading	31.542	0	4.306	0	0	35.847	9.894	1.262
Altre	74	0	0	2	0	76	0	0
Totale Complessivo	137.509	5.023	12.884	2	0	145.371	61.760	9.389