

Comunicato stampa

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA:
APPROVATA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 2008**

- **Risultato netto consolidato pari a – 0,1 milioni di Euro (– 4,2 milioni di Euro nel primo semestre 2007)**
- **Margine operativo lordo consolidato a – 6,0 milioni di Euro (– 1,0 milioni di Euro al 30 giugno 2007)**
- **Patrimonio netto di Gruppo pari a 74,3 milioni di Euro (68,1 milioni di Euro nel primo semestre 2007)**

Milano 28 agosto 2008 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2008.

Nel primo semestre di quest'anno il Gruppo Gabetti ha riportato un risultato economico consolidato di sostanziale pareggio (Euro -0,1 milioni al netto delle imposte) rispetto alla perdita di Euro 4,2 milioni riportata nello stesso periodo dell'anno precedente.

Nella prima metà dell'anno i risultati del gruppo hanno risentito in modo significativo della pesante crisi economica e finanziaria in atto a livello internazionale, del rialzo dei tassi di interesse e del rallentamento del settore immobiliare. Relativamente a quest'ultimo si segnala un allungamento dei tempi di vendita ed una riduzione del volume delle transazioni che nel primo semestre del 2008 è calato mediamente del 15% con punte del 20-25% nelle grandi città. I prezzi hanno subito un calo medio nell'ordine del 3% ed un'ulteriore contrazione è attesa anche per il secondo semestre dell'anno. Le forti tensioni che si avvertono invece sul mercato finanziario, rendono più costoso e più difficile il ricorso al credito, sia per le famiglie, sia per le aziende che trovano grosse difficoltà nell'ottenere finanziamenti a sostegno dei propri investimenti.

Il margine operativo lordo del Gruppo al 30 giugno 2008 risulta pertanto negativo per Euro 5.983 mila (saldo negativo di Euro 972 mila al 30 giugno 2007).

I costi della capogruppo ammontano a Euro 2.755 mila, in riduzione del 53% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 5.820 mila). In particolare si evidenzia una sensibile riduzione nei costi del personale e nelle voci pubblicità e consulenze dovuta in parte all'attività di *cost saving* e in altra parte ad una diversa politica di riaddebito dei costi centrali ai vari settori operativi in base a criteri di *time consuming*.

Il risultato netto pari a Euro -0,1 milioni consegue anche all'iscrizione nella voce "proventi ed oneri finanziari" di un importo positivo di Euro 12,7 milioni, derivante dalla vendita di una quota del 10% circa di Tree Real Estate S.r.l. e della successiva rilevazione al fair value del pro-quota della stessa Tree Real Estate S.r.l. e di Tree Finance S.r.l., al netto dell'onere relativo alla valutazione al fair value dell'opzione concessa da Gabetti Agency S.p.A. a UBH - United Business Holding S.p.A. di acquistare la piena ed esclusiva proprietà di una partecipazione pari al 2% del capitale sociale di Tree Real Estate S.r.l. ad un prezzo pari al valore nominale.

Va segnalato che il conto economico di sintesi al 30 giugno 2008 viene presentato evidenziando separatamente i risultati delle quattro linee di business sulle quali il Gruppo si è focalizzato come indicato nel piano strategico 2009-2011 presentato al mercato lo scorso mese di maggio: Agency; Finance; Technical Services; Investment & Property. Per la confrontabilità dei dati si è pertanto proceduto alla riclassificazione dei risultati del primo semestre 2007.

Relativamente all'area di consolidamento si riportano di seguito le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2007:

- Deconsolidamento delle società Tree Real Estate S.r.l. (già Nata Real Estate S.r.l.), Gabetti Franchising Agency S.r.l. e Tree Finance S.r.l. a seguito dell'integrazione avvenuta con UBH delle attività di franchising immobiliare e di mediazione creditizia con decorrenza 31 marzo 2008 (con creazione del Gruppo Tree). A seguito di tale aggregazione le suddette società vengono valutate con il metodo del patrimonio netto, in forza degli accordi parasociali in base ai quali le partecipazioni sono considerate joint venture, così come le società entrate nel gruppo Tree: Grimaldi Franchising S.p.A., Professionecasa S.p.A., Professionecasa Franchising Immobiliare S.r.l., Gabetti Property Solutions Finance S.r.l., Rexfin Franchising Finanziario S.r.l., Casa Mutui S.r.l., Mutuistar S.r.l., Tree Finance Corporate S.p.A. (già Innovazione e Finanza S.p.A.). La partecipazione del 25% in Mutuitime S.r.l. detenuta da Tree Finance S.r.l. (partecipata dal Gruppo Gabetti al 49%) invece valutata in consolidato al costo;
- Acquisizione dell'80% della partecipazione in Assirex S.r.l. da parte di Tree Finance S.r.l. e del 50% delle quote della società di diritto rumeno Padurea Nordului S.r.l.; tali partecipazioni vengono valutate con il metodo del patrimonio netto;
- Liquidate ed eliminate dal perimetro di consolidamento le società Gabetti Cube S.p.A., Gabetti NPL S.r.l. e G.Energy S.r.l..

L'andamento delle singole linee di business evidenzia quanto segue:

AGENCY

Intermediazione immobiliare diretta

La rete di proprietà, composta al 30 giugno 2008 da 126 agenzie (149 al 30 giugno 2007), ha generato nel primo semestre ricavi per 18,7 milioni di Euro, inferiori del 28% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; un calo principalmente riconducibile al progressivo allungamento dei tempi medi delle trattative di vendita, alla riduzione del numero di operazioni intermedie e alla difficoltà delle famiglie ad accedere al credito. Come riportato sopra, tali effetti derivano sostanzialmente da fattori di mercato esterni rispetto al Gruppo. Il margine operativo di tale divisione risulta negativo di 3,6 milioni di Euro (positivo di 3,2 milioni di Euro nello stesso periodo del 2007).

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 proprietarie delle reti in franchising: Gabetti Franchising Agency S.r.l., Grimaldi Franchising S.p.A. e Professionecasa Franchising Immobiliare S.r.l. attraverso Professionecasa S.p.A..

Al 30 giugno 2008 nel Gruppo TREE Real Estate risultano stipulati contratti di franchising immobiliare in 1.522 zone contrattuali di cui 1.325 già divenute agenzie operative.

Il risultato economico al 30 giugno 2008 dell'attività di franchising evidenzia una perdita di 0,1 milioni di Euro, giustificata dagli importanti investimenti pubblicitari istituzionali non ripetibili effettuati da Tree Real Estate S.r.l. nei mesi di maggio e giugno per oltre 1,5 milioni di Euro, a sostegno del forte sviluppo delle reti, come previsto nel piano industriale.

Nel suo complesso, l'attività di Agency ha registrato un margine operativo lordo negativo per 3,5 milioni di Euro (+ 3,2 milioni di Euro al 30 giugno 2007).

FINANCE

Anche nel settore Finance, a partire dal 31 marzo 2008 è divenuta operativa l'aggregazione con il Gruppo UBH. Le componenti economiche relative all'attività di mediazione creditizia sono, quindi, consolidate con il metodo del patrimonio netto per la quota di proprietà del Gruppo, pari al 49% di TREE Finance S.r.l., subholding che detiene le partecipazioni nelle società proprietarie delle reti in franchising: Gabetti Finance S.r.l., Rexfin S.p.A., Mutuitime S.r.l., Gabetti Finance Corporate S.p.A., Mutuistar S.r.l. e nel settore assicurativo, Assirex S.r.l..

Al 30 giugno 2008 nel Gruppo TREE Finance risultano stipulati contratti di franchising in 348 zone contrattuali, di cui 282 già divenute agenzie operative.

Il risultato economico al 30 giugno 2008 dell'attività di Finance evidenzia una perdita di 2 milioni di Euro, in parte giustificata dagli importanti investimenti pubblicitari istituzionali non ripetibili (1,5 milioni di Euro) effettuati nei mesi di maggio e giugno da Tree Finance S.r.l. a sostegno del forte sviluppo delle reti, che sta già dando riscontri positivi in questi primi mesi di attività del Gruppo TREE.

TECHNICAL SERVICES

I ricavi al 30 giugno 2008 dei technical services sono risultati pari a 4,7 milioni di Euro, in crescita del 30% rispetto ai 3,6 milioni di Euro del primo semestre 2007, con riscontri particolarmente positivi nelle prestazioni di 'due diligence', certificazioni energetiche, information & technology e property & facilities.

Nel corso dell'anno sono previsti risultati positivi anche nel settore delle valutazioni immobiliari a seguito dell'incremento del numero di clienti registrato nel corso del primo semestre di quest'anno.

Al 30 giugno 2008 il margine operativo lordo del settore Technical Services è risultato pari a 0,3 milioni di Euro, in aumento rispetto agli 0,1 milioni di Euro conseguiti nell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 30 giugno 2008 il margine operativo lordo del settore Investment & Property è stato pari a 2,1 milioni di Euro, in crescita rispetto agli 1,8 milioni di Euro del I semestre 2007 (dato non omogeneo in quanto comprensivo del risultato di La Gaiana S.p.A. solo post-fusione).

I ricavi per vendite immobiliari sono risultati pari a 11,1 milioni di Euro, con un costo del venduto pari a 9,1 milioni di Euro; tali importi non includono l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A. non più funzionale alle esigenze di business (così come previsto nel piano strategico) classificate nella voce altri proventi.

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 2008 ha evidenziato un risultato quasi in pareggio (- 0,04 milioni di Euro) in netto miglioramento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente (- 0,2 milioni di Euro).

Il montante a scadere al 30 giugno 2008 è pari a 2,2 milioni di Euro, di cui 1,8 milioni per quota capitale (3,7 milioni di Euro, di cui 3,0 milioni per quota capitale al 30 giugno 2007). L'ammontare dei crediti residui netti al 30 giugno 2008 risulta pari a circa 18,8 milioni di Euro, in diminuzione di circa 1,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2007, a seguito della continua attività di recupero crediti.

Struttura patrimoniale e finanziaria

Al 30 giugno 2008 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita netta del periodo di riferimento) ammonta a 74,3 milioni di Euro, a cui si aggiungono 0,7 milioni di Euro di capitale e riserve di terzi. Tale voce riflette la nuova struttura patrimoniale che si è creata anche a seguito dell'aumento di capitale, con esclusione del diritto di opzione, dedicato a UBH.

L'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo al 30 giugno 2008, pari a 217 milioni di Euro (di cui 64 milioni a medio/lungo termine), si incrementa di 5,7 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2007 a seguito degli investimenti finanziari sostenuti in relazione all'operazione di aggregazione con UBH, ai versamenti in conto capitale di Turismo & Immobiliare e all'assorbimento operativo di liquidità, al netto dei rimborsi effettuati con gli incassi derivanti dalle vendite nell'attività d'investment & property. La dismissione in atto del patrimonio immobiliare determinerà la progressiva riduzione dell'indebitamento del Gruppo.

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

Il 2 luglio 2008 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato l'emissione di un prestito obbligazionario di 25,1 milioni di Euro, convertibile in azioni ordinarie della Società, di nuova emissione, che saranno offerte in opzione ai Soci. Nella stessa data l'Assemblea ha inoltre confermato Umberto Botti in qualità di Amministratore.

L'attuale difficile situazione macro-economica, particolarmente sfavorevole per il mercato immobiliare, lascia trasparire una probabile ulteriore riduzione del numero delle transazioni intermedie e un probabile progressivo allungamento dei tempi medi di vendita, associati alla rigidità e alla carenza di liquidità del settore finanziario che rende molto più complesso il ricorso al credito per le famiglie e per le stesse imprese. Nel caso in cui il perdurare di tale situazione di mercato dovesse impedire il raggiungimento dei risultati previsti a budget per l'esercizio 2008 la società provvederà ad aggiornare le stime contenute in tale budget ed a comunicarle al mercato.

Il management del Gruppo sta pertanto attuando tutte le azioni correttive per attutire gli effetti di questo scenario di mercato negativo e, non potendo prevedere il momento dell'inversione di tendenza, si sta concentrando sull'abbattimento dei costi fissi e sulla conseguente riduzione del livello di *break even*, oltre che sulla riorganizzazione societaria volta allo snellimento del Gruppo.

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 – Fabrizio Puddu - Luigi Santo

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.6249991

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

All.: Conto economico consolidato di sintesi relativo al primo semestre 2008

Struttura patrimoniale e finanziaria consolidata sintetica relativa al primo semestre 2008

Rendiconto finanziario consolidato intermedio

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.08 30.06.08	01.01.07 30.06.07
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	20.599	29.501
Risultato netto delle società valutate ad equity	-141	0
Altri proventi	330	564
Costi e spese operative intermediazione	-24.283	-26.855
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-3.495	3.210
FINANCE		
Risultato netto delle società valutate ad equity	-2.052	-59
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-2.052	-59
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	4.716	3.630
Altri proventi	135	743
Costi e spese operative	-4.564	-4.225
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	287	148
INVESTMENT E PROPERTY		
Vendite immobiliari	11.077	3.300
Risultato netto società valutate ad equity	-122	1.023
Altri proventi	2.606	546
Costo degli immobili venduti	-9.128	-2.309
Costi e spese operative	-2.364	-772
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	2.069	1.788
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	1.183	1.207
Altri proventi	405	613
Costi e spese operative	-1.625	-2.059
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	-37	-239
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-2.755	-5.820
MARGINE OPERATIVO LORDO	-5.983	-972

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.08	01.01.07
	30.06.08	30.06.07
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1 694	-1 640
- ammortamenti	-1 017	-938
- accantonamenti	-598	-170
- svalutazioni	-79	-532
RISULTATO OPERATIVO	-7 677	-2 612
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	13 610	21
Proventi finanziari	159	229
Oneri finanziari	-5 684	-2 405
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	8 085	-2 155
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	408	-4 767
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-690	511
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-282	-4 256
(UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	172	49
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-110	-4 207
UTILE BASE PER AZIONE	-0.01	-0.13
UTILE PER AZIONE DILUITO	-0.01	-0.13

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007
Crediti finanziari (quota a breve)	25 965	19 843	22 432
Immobili destinati alla vendita	91 626	93 748	79 631
Debiti per imposte sul reddito	-1 007	-573	-531
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	14 052	10 078	31 776
Capitale netto di funzionamento	130 636	123 096	133 308
Crediti finanziari	1 861	1 980	2 151
Imposte anticipate e differite	3 932	4 101	3 972
Investimenti immobiliari	53 430	56 279	68 957
Immobilizzazioni immateriali nette	50 756	51 355	70 247
Immobilizzazioni materiali nette	6 401	6 642	8 384
Partecipazioni	45 193	8 600	10 177
Altre attività	529	535	611
Altri titoli	4 754	5 541	7 097
Attività (passività) fisse nette	166 856	135 033	171 596
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-5 339	-6 112	-7 295
Attività (passività) destinate alla dismissione	0	28 513	0
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	292 153	280 530	297 609
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	162 458	168 609	157 021
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9 149	-12 707	-18 523
Debiti finanziari a medio/lungo termine	63 816	55 534	69 577
Indebitamento finanziario netto	217 125	211 436	208 075
Capitale e riserve di terzi	723	960	1 242
Patrimonio netto del Gruppo	74 305	68 134	88 292
Totale come sopra	292 153	280 530	297 609

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO (in migliaia di Euro)

30.06.2008 30.06.2007

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-110	-4 207
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	926	888
- Risultato netto di società valutate all'equity	-1 528	1 054
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle altre partecipazioni	-531	0
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-773	-1 346
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	256	-2 105
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-237	325
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	2 122	-17 971
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-6 044	-5 876
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	1 401	-6 575
- Diminuz. (increm.) attività/passività destinate alla dismissione	28 513	0
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	23 995	-35 813
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	317	-1 314
- materiali	2 446	-1 972
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	-35 065	-2 372
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	1 318	-7 097
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari e liquidità generata dall'acquisizione di La Gaiana	-6 003	8 236
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-36 987	-4 519
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari		
- a breve	-6 151	23 164
- a medio/lungo	9 305	16 415
Storno amm.to immobile Nuova Tartaglia	0	9
Aumento CS sottoscritto e versato da UBH	7 570	0
Storno plusvalenza cessione partecipazione	0	-660
Rivalutazione al fair value del fondo Diomira	-787	0
Perdita su cambi relativa all'investimento netto su TV1 e riserva di conversione	-500	0
Maggior valore della frazione di PN rispetto al valore di carico delle partecipazioni delle società controllate	0	247
Società liquidate	-8	0
Altre differenze di consolidamento	38	0
(Perdite)/Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio (anno 2007)	-33	-58
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	9 434	39 117
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-3 558	-1 215
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	12 707	19 738
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	9 149	18 523