

COMUNICATO STAMPA

IL CDA DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO 2009 E CONVOCA L'ASSEMBLEA STRAORDINARIA PER LA COPERTURA DELLE PERDITE

- **Perdita consolidata pari a 47,2 milioni di Euro (60,4 milioni di Euro al 31.12.2008) imputabile per oltre 27 milioni di Euro a svalutazioni di asset connesse anche al particolare contesto di mercato**
- **L'EBITDA è pari a -9,3 milioni di Euro (-17,1 milioni di Euro al 31.12.2008) ed evidenzia i primi segnali di miglioramento**
- **Il Gruppo sta finalizzando l'aggiornamento del Piano Strategico alla luce dei risultati consuntivati nel 2009 e delle mutate prospettive per alcune linee di business connesse all'andamento del mercato**
- **In corso la trattativa con le banche volta all'adeguamento dell'accordo di ristrutturazione dei debiti alle risultanze del Piano Strategico aggiornato in via di finalizzazione**
- **Convocata l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti per deliberare in ordine alla copertura delle perdite**

Milano, 12 aprile 2010 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti, ha approvato il Progetto del Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2009, che si chiudono rispettivamente con una perdita netta di 48,36 e di 47,16 milioni di Euro. L'EBITDA consolidato ammonta a circa -9,3 milioni di Euro, dando un segnale di miglioramento rispetto ai -17,1 milioni di Euro dell'esercizio precedente (+46%), evidenziando i primi risultati del processo di riorganizzazione avviato a fine 2008.


Nel corso del 2009, il Gruppo ha operato in un contesto di mercato fortemente influenzato dalla pesante crisi economica e finanziaria ancora in atto a livello internazionale, che ha visto un conseguente rallentamento del settore immobiliare, dopo un ciclo positivo decennale, con un importante calo del volume delle compravendite e del valore delle transazioni, sulle quali hanno inciso in maniera significativa le rigidità operate dagli istituti di credito che hanno portato ad una forte restrizione e selezione in merito all'erogazione di nuovi mutui, con una leva finanziaria sempre più ridotta.

In tale contesto, il Gruppo Gabetti ha prodotto una perdita al netto delle imposte pari ad euro 47,2 milioni, comunque inferiore rispetto a quella dell'esercizio precedente (pari ad euro 60,4 milioni) che peraltro beneficiava 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 12,7 milioni; al netto di tale effetto il risultato dell'esercizio 2009 è risultato in miglioramento del 35%.

Si evidenzia peraltro che il risultato dell'esercizio 2009 è stato fortemente penalizzato da svalutazioni di immobili, avviamenti e partecipazioni finanziarie per complessivi euro 26 milioni e di crediti per circa euro 2 milioni, anche connesse al particolare contesto di mercato.

Il cambiamento del modello di business **Agency** (chiusura della rete diretta retail e passaggio al modello del franchising anche nelle principali città italiane) avviato a fine 2008 ha consentito di migliorare sensibilmente i margini di questa linea, riducendo la perdita da euro 10.510 mila dell'esercizio 2008 ad euro 2.781 mila del 31 dicembre 2009 (+74%), nonostante le difficoltà derivanti dal perdurare della crisi economica e finanziaria di cui sopra.

Prosegue positivamente l'attività di conversione della rete diretta retail in contratti di franchising immobiliare che a fine esercizio 2009 ha portato alla sottoscrizione di n. 137 contratti, di cui n. 75 rivenienti da precedenti agenzie, con un forte ampliamento della presenza territoriale e la possibilità di ulteriore sviluppo di zone ancora libere.

La linea **Finance** ha fortemente risentito della rigidità del sistema creditizio che non ha permesso di raggiungere i volumi di erogato ipotizzati ed ha generato un margine negativo di euro 2.385 mila, evidenziando comunque una ripresa (+51%) rispetto al risultato negativo di euro 4.898 mila dell'esercizio precedente. Importante per lo sviluppo di tale attività è il completamento della ristrutturazione del back office unitamente alla creazione di , una nuova piattaforma informatica di scambio delle informazioni tra le reti immobiliari e finanziarie, fondamentale per l'incremento dei flussi di erogato rivenienti dalla rete immobiliare e finanziaria.

Al 31 dicembre 2009 il margine della linea **Technical Services** è risultato negativo di euro 1.089 mila, positivo di euro 948 mila nell'esercizio precedente.

Questa linea di business ha incrementato nell'esercizio del 46% il volume dei ricavi con un appesantimento più che proporzionale dei costi per servizi e del personale (funzionale all'aumento del fatturato e del portafoglio ordini concentrato nell'ultimo semestre del 2009) e ad alcuni oneri non ricorrenti per circa euro 693 mila. Il risultato ha sicuramente risentito degli effetti negativi in termini di produttività, derivanti dal forte processo di ristrutturazione della struttura societaria del Gruppo Abaco effettuata per garantire una maggiore snellezza operativa ed una razionalizzazione della struttura dei costi fissi, che risulta ad oggi ancora non ottimale. Buona l'attività commerciale funzionale alla costituzione del portafoglio di incarichi e commesse, che consentiranno il ritorno a margini positivi già a partire dal prossimo esercizio.

Positivi per euro 1.875 mila i margini della linea di business **Investment & Property**, ove prosegue l'attività di dismissione del portafoglio immobiliare, con volumi di vendita complessivi a fine esercizio 2009 pari a circa euro 40 milioni.

Buono anche il risultato derivante dalla gestione dei **non performing loans** (classificato nella voce altri business) che ha evidenziato a fine esercizio 2009 un margine positivo di euro 1.542 mila rispetto alla perdita di euro 610 mila dello stesso periodo dell'anno precedente, grazie a buoni volumi d'incasso del contenzioso, sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi (interessi di mora incassati), oltre ad una sensibile riduzione degli oneri finanziari dovuti al forte abbassamento dei tassi d'interesse, sia per condizioni di mercato, sia per i nuovi spread definiti nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti.

Al 31 dicembre 2009 i costi della Capogruppo sono stati pari ad euro 6.440 mila, rispetto ad euro 5.561 mila dell'esercizio precedente. Tale voce include costi straordinari di consulenza per euro 1.397 mila legati principalmente alla ristrutturazione del debito, al netto dei quali i costi della holding sono invece inferiori di quasi il 10% rispetto all'esercizio precedente, 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.

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni a fine esercizio 2009 è pari ad euro 11.067 mila, in riduzione rispetto ad euro 19.656 mila dell'esercizio precedente. Tale importo include ammortamenti per euro 1.395 mila ed accantonamenti rischi per euro 2.785 mila (riguardanti oneri per cause di personale non più in forza per euro 2.266 mila ed ulteriori oneri derivanti dal processo di ristrutturazione avviato lo scorso anno per euro 519 mila) oltre che svalutazioni pari ad euro

6.887 mila che si riferiscono a immobili di proprietà del Gruppo in Dubai (EAU) per euro 4.567 mila, a crediti immobilizzati e del circolante per euro 1.944 mila ed a cespiti per euro 376 mila conseguenti la chiusura della rete diretta Retail.

La voce proventi ed oneri finanziari al 31 dicembre 2009 risulta negativa per euro 26.408 mila, rispetto ad euro 22.865 mila di fine esercizio 2008, e comprende principalmente la svalutazione dell'avviamento di La Gaiana S.p.A. (Euro 10,6 milioni) e la svalutazione della partecipazione di Tree Finance S.r.l. (Euro 5,8 milioni), derivanti dai test d'impairment svolti in ottemperanza alle disposizioni previste dallo IAS 36 per complessivi Euro 16,4 milioni (al netto della perdita di esercizio di Tree Finance S.r.l. pari ad euro 2.385 mila), la svalutazione netta per euro 1.958 mila conseguente la dismissione della partecipazione in Turismo & Immobiliare, la svalutazione di euro 444 mila delle quote detenute nel fondo Diomira ed oneri finanziari pari a complessivi euro 6.144 mila. Questi ultimi si riducono del 55% rispetto all'esercizio precedente a seguito della progressiva riduzione dell'indebitamento e soprattutto della riduzione dei tassi imputabile sia ad un effetto di mercato sia alla riduzione degli spread prevista nell'accordo di ristrutturazione dei debiti.

Per un raffronto puntuale con i dati del 2008 si rimanda allo schema di conto economico allegato al presente comunicato.

Prosegue quindi - seppur con qualche ritardo (evidenziato dettagliatamente nello specifico paragrafo "stato di implementazione del piano industriale" riportato nelle pagine seguenti) - l'attività strategica di Gabetti delineata nel Piano Industriale e volta a riportare il Gruppo nel periodo di piano ad un risultato positivo in linea con le sue potenzialità.

A seguito dei risultati consuntivati dal Gruppo nel 2009 nonché delle mutate prospettive derivanti dall'andamento del mercato, relative ad alcune aree di business nelle quali il Gruppo opera, il Management ha messo a punto un aggiornamento del Piano (Piano Revised), ad oggi in corso di finalizzazione, che costituirà la naturale evoluzione del Piano Strategico 2009 – 2013 (Piano 2009). I principali elementi di tale aggiornamento sono stati anticipati in sede di Consiglio di Amministrazione dal Management e riportati nello specifico paragrafo "stato di implementazione del piano industriale" riportato nelle pagine seguenti.

L'aggiornamento del Piano, una volta finalizzato, verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione e verrà tempestivamente comunicato al mercato e reso disponibile sul sito web della Società.

In relazione ai flussi di cassa, aggiornati sulla base del Piano Revised messo a punto dal Management, è stata avviata una trattativa con le banche firmatarie dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, per concordare un sostanziale allineamento dei termini di rimborso del debito chirografario ai flussi di cassa risultanti dal Piano Revised, oltre che un conseguente adeguamento dei covenant finanziari (la cui applicazione – sulla base dell'Accordo di ristrutturazione dei debiti – è attualmente prevista a partire dall'approvazione del bilancio 2010).

Alla luce di quanto sopra, l'approvazione da parte delle banche finanziatrici degli aggiornati termini di rimborso della quota capitale per le linee chirografarie, attualmente regolati dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, è fondamentale al fine di garantire la continuità aziendale. In assenza di tale approvazione si renderebbe necessaria la dismissione anticipata di parte del patrimonio immobiliare al fine di garantire il regolare pagamento delle rate di rimborso del debito chirografario secondo quanto previsto dal citato Accordo. Ad oggi la trattativa con le banche è in corso e gli Amministratori sono fiduciosi che possa essere finalizzata positivamente in tempi ragionevoli.

Il Consiglio di Amministrazione ha redatto il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 utilizzando il presupposto della continuità aziendale sulla base delle azioni delineate nel Piano 2009 e aggiornate con il Piano Revised, ritenendo che possa concludersi

positivamente ed in tempi ragionevoli la trattativa con le Banche finalizzata all'adeguamento dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ai flussi derivanti dal Piano Revised, e considerando in alternativa la possibile dismissione anticipata del portafoglio immobiliare per far fronte alle rate di rimborso ad oggi in scadenza nell'ultimo trimestre del 2010.

Area di consolidamento

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

- Con effetto 1° gennaio 2009 sono state acquistate le quote detenute da terzi in Abaco Team Servizi S.r.l. (con sede in Milano) e in Abaco Team Servizi S.r.l. (con sede in Palermo); in data 19 marzo 2009 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di dette società in Abaco Servizi S.r.l., con retrodatazione degli effetti contabili e fiscali al 1° gennaio 2009;
- In data 18 febbraio 2009 è stata messa in liquidazione la società Abaco Team Servizi Campania S.r.l. - la liquidazione si è chiusa in data 26 ottobre 2009;
- A far data dal 3 marzo 2009 la partecipazione in Cifin S.p.A. è totalmente detenuta da La Gaiana S.p.A.;
- In data 4 marzo 2009 è stata costituita la società Smartquinto S.r.l., con una quota di partecipazione pari al 51% sottoscritta da Tree Finance S.r.l.;
- In data 16 marzo 2009 la società Hellas S.r.l. in liquidazione è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano a seguito del deposito in data 12 marzo 2009 del bilancio finale di liquidazione al 31 gennaio 2009;
- In data 16 marzo 2009 Abaco Servizi S.r.l. ha acquistato il restante 20% del capitale sociale di Abaco Team Sistemi S.r.l.. A seguito di detto acquisto, Abaco Servizi S.r.l. detiene il 100% di Abaco Team Sistemi S.r.l.;
- In data 27 aprile 2009 è stato ceduto a Marcegaglia S.p.A. il 16,6% di Turismo e Immobiliare S.p.A.;
- In data 27 aprile 2009 è stata ceduta la quota del 35% detenuta da Abaco Servizi in Estate Management S.r.l., ivi inclusa, di conseguenza, la partecipazione del 10% da quest'ultima detenuta in Humanbit S.r.l.;
- A far data dal 6 maggio 2009 la partecipazione in Abaco Team Facility S.r.l. è totalmente detenuta da Abaco Servizi S.r.l.;
- In data 7 maggio 2009 Tree Finance S.r.l. ha ceduto la quota del 22,739% detenuta in Tree Finance Corporate S.p.A.;
- Con data efficacia 30 giugno 2009 ASP S.r.l. ha conferito il residuo 35% di Abaco Servizi in Gabetti Property Solutions S.p.A.;
- In data 21 dicembre 2009 è stata ceduta la partecipazione pari al 73,06% in Abaco Team Consulting S.r.l.;
- In data 22 dicembre 2009 è stata posta in liquidazione la società Cifin S.r.l.; il recepimento della cessazione presso il Registro Imprese di Genova è avvenuto in data 25 febbraio 2010.

Andamento delle singole linee di business

AGENCY

L'attività di Agency comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il franchising immobiliare ed al 31 dicembre 2009 ha evidenziato nel suo insieme un risultato economico negativo di euro 2.781 mila, in deciso miglioramento (+74%) rispetto alla perdita di euro 10.510 mila realizzata nell'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.

Lo schema gestionale del conto economico consolidato di sintesi relativamente alla linea agency si evidenzia ricavi da intermediazione diretta per 8.6 milioni di euro unitamente al risultato dell'attività di franchising immobiliare pari a -0,3 milioni di euro la cui analisi è esposta nei paragrafi successivi. Il calo dei ricavi è sostanzialmente imputabile al fatto che nel 2008 erano presenti anche ricavi da intermediazione diretta "retail" (pari a circa euro 20 milioni), oggi non più presenti a seguito del passaggio al modello del franchising e ricavi da intermediazione in franchising (circa euro 2 milioni) per il periodo antecedente l'integrazione con UBH nella JV Tree Real Estate oggi valutata con il metodo del patrimonio netto.

Come previsto, il calo del fatturato ha comportato una riduzione più che proporzionale dei costi con un miglioramento del margine operativo seppur non ancora sufficiente a seguito delle difficoltà di mercato che hanno interessato il settore Corporate e Fractioning & Building.

Intermediazione immobiliare diretta (Corporate-Fractioning & Building-Luxury)

A seguito della riorganizzazione di fine 2008, che ha comportato la chiusura integrale delle agenzie dirette Retail, l'attività diretta è svolta oltre che nella nuova sede di Milano – Via B. Quaranta, 40 - nelle 12 agenzie territoriali (9 del settore Corporate e 3 del settore Luxury a marchio Santandrea - Milano, Roma e Santa Margherita Ligure -), oltre che nei 16 uffici vendite del settore Fractioning & Building.

Inoltre si evidenzia che, relativamente al settore Luxury, il Gruppo è presente con il marchio Santandrea nelle città di Cagliari, Firenze, Napoli e Genova, all'interno di agenzie/sedi del Gruppo e a Venezia in partnership con un operatore locale.

I ricavi tipici hanno fortemente risentito 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, il tutto fortemente condizionato dalla rigidità del sistema creditizio che seleziona e riduce sempre più la leva finanziaria a disposizione delle imprese e del cliente consumatore finale, riducendo di conseguenza la loro possibilità di acquisto dell'immobile.

A fronte del buon risultato ottenuto dal settore Luxury (a marchio Santandrea), sono risultati in ritardo rispetto all'esercizio precedente i settori Fractioning & Building e Corporate.

In tali settori si è comunque registrata una forte crescita del portafoglio incarichi, con prodotti oggi più allineati all'incontro tra domanda e offerta di mercato, attività che restano comunque fortemente condizionate e più colpite dalla mancanza generale di liquidità e di risorse finanziarie nel mercato, come già evidenziato.

Nel 2009 i ricavi della divisione Agency (relativi all'intermediazione immobiliare diretta) ammontano complessivamente ad euro 8.648 mila, inferiori dell'11% rispetto ad euro 9.693 mila realizzati nel 2008 (considerati in maniera omogenea). I ricavi dell'esercizio 2008 di tale divisione riportati nello schema di conto economico allegato ammontano complessivamente ad euro 31.786 mila in quanto includevano ricavi della rete diretta retail (non più presenti nel 2009 a seguito del cambiamento del modello di business) e ricavi da attività in franchising (svolta nel 2009 attraverso la JV Tree Real Estate valutata con il principio del patrimonio netto).

Franchising immobiliare

A fine esercizio 2009 nel Gruppo TREE Real Estate risultano sottoscritti 1.630 contratti di franchising immobiliare (1.546 al 31 dicembre 2008) con 1.351 agenzie operative (1.338 al 31 dicembre 2008), evidenziando una crescita della rete nonostante il difficile momento di mercato, anche a seguito del cambio del modello di business operato alla fine del 2008.

Prosegue positivamente l'attività di conversione della rete diretta retail in contratti di franchising immobiliare che nell'esercizio 2009 ha portato alla sottoscrizione di n. 137 contratti, di cui 75

rivenienti da precedenti agenzie, con un forte ampliamento della presenza territoriale e la possibilità di ulteriore sviluppo di zone ancora libere.

Si ricorda che tale attività non ha generato alcun margine in Gabetti Franchising Agency S.r.l. in quanto i ricavi derivanti da fees e da royalties sono stati contabilizzati sino a concorrenza dei costi sostenuti per il riconoscimento delle possibilità di ampliamento del franchising immobiliare nelle zone in precedenza utilizzate dalla rete diretta di Gabetti Agency S.p.A.

Nell'esercizio 2009 le reti sottostanti TREE Real Estate, al lordo delle risoluzioni hanno sottoscritto n. 413 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, portati a risoluzione laddove non più rispondenti alle logiche di governance del gruppo, finalizzate ad avere una rete sempre qualitativa e sinergica al servizio del cross-selling con le altre attività (segnalazione finanziaria).

Al 31 dicembre 2009 l'attività di franchising ha evidenziato un risultato economico negativo di euro 326 mila (pari alla quota di risultato netto di competenza del Gruppo della JV Tree Real Estate), sostanzialmente in linea con il risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

FINANCE

Analogamente a quanto già evidenziato nell'attività di franchising immobiliare, a partire dal 31 Marzo 2008 anche nel settore Finance è divenuta operativa l'aggregazione con il Gruppo UBH. Pertanto le componenti economiche relative all'attività di mediazione creditizia sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto per la quota di proprietà del Gruppo pari al 49% di TREE Finance S.r.l., sub-holding che possiede le partecipazioni nelle società operative Gabetti Finance S.r.l., Rexfin S.p.A., Mutuitime S.r.l., Smartfin S.r.l. e Smartquinto S.r.l. nel settore dei prestiti al consumo e della cessione del quinto e Assirex S.r.l. nel settore assicurativo, che sono le società operative titolari delle reti di vendita.

Al 31 dicembre 2009 nel Gruppo TREE Finance risultano sottoscritti contratti di franchising in nr. 214 zone contrattuali (283 al 31 dicembre 2008) con n. 157 agenzie operative (238 al 31 dicembre 2008) evidenziando tutte le difficoltà che questo settore sta attraversando già dalla seconda metà del 2008. 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, al 31 dicembre 2009 è stato complessivamente pari ad euro 266 milioni, in riduzione del 40% rispetto a euro 445 milioni segnalati ed erogati nell'esercizio 2008.

Ciò nonostante, a seguito della riorganizzazione operata alla fine esercizio 2008, il margine operativo lordo del settore Finance seppur negativo per euro 2.385 mila appare in netto miglioramento (+51%) rispetto al risultato economico negativo di euro 4.898 mila dell'esercizio precedente che includeva il costo della ristrutturazione che ha permesso i risparmi nel corrente esercizio.

Nel corso del 2009 il Management ha finalizzato tutte le attività conseguenti la costituzione di una nuova filiera integrata per la qualità dell'origination dei mutui, che opera come polo di attrazione verso i mediatori e/o agenti e le reti esterne e come gestione in outsourcing verso il sistema creditizio. A tal proposito si segnala che in considerazione dell'autonomia operativa del back office, in data 11 novembre 2009 è stato sottoscritto un accordo con Crif Services S.p.A., società del Gruppo CRIF leader di mercato nel settore del credit scoring, volto ad assicurare alle reti di mediatori creditizi una completa ed efficiente gestione della fase di pre-istruttoria e istruttoria nonché convenzioni più competitive con le banche.

A tale scopo è stata costituita "The Mortgage Factory" alla quale è stato conferito il ramo d'azienda back office di Tree Finance S.r.l. che lavorerà autonomamente anche per altre reti di mediazione creditizia, mentre la società "Crif Icm", costituita nel marzo 2010, gestirà in outsourcing per conto degli istituti bancari le pratiche di mutuo rivenienti dalle reti di mediazione creditizia.

Tale processo faciliterà inoltre 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.

Ad oggi si è quindi completata la riorganizzazione del back office con il raggiungimento della piena efficienza nell'esperimento delle pratiche, con una sostanziale riduzione dei giorni medi di lavorazione. Inoltre evidenziamo la creazione da parte di una società del Gruppo (Abaco Team Sistemi) di Treeplat, nuova piattaforma informatica di scambio delle informazioni tra le reti TREE Real Estate e TREE Finance, fondamentale per agevolare l'integrazione tra le reti immobiliari e finanziarie e la definizione di un nuovo modello di contratti di franchising per le reti di intermediazione immobiliare, già sottoscritti dai nuovi affiliati del 2009, che prevede l'obbligo di segnalazione della clientela alla rete TREE Finance con importanti penalizzazioni in termini di aumento dell'importo della royalty mensile per chi non lo rispetta.

TECHNICAL SERVICES

Al 31 dicembre 2009 la linea Technical Services ha evidenziato un risultato negativo di euro 1.089 mila (rispetto ad un margine positivo di euro 948 mila dell'esercizio precedente).

Come previsto si è raggiunto nell'anno un significativo incremento del volume dei ricavi (+46%), pari a fine esercizio ad euro 14.799 mila (rispetto ad euro 10.167 mila del 2008), che ha però comportato anche la crescita dei costi e delle spese operative, salite ad euro 16.385 mila, rispetto ad euro 9.899 mila di fine esercizio 2008, con un incremento dei costi del personale pari ad euro 3.884 mila, rispetto ad euro 2.744 mila di fine esercizio 2008 e soprattutto dei costi per servizi funzionali alla forte crescita del fatturato.

Il risultato dell'esercizio 2009 è stato inoltre penalizzato da alcuni oneri non ricorrenti, pari a circa euro 700 mila, relativi al processo di ristrutturazione della struttura societaria del gruppo Abaco, che ha permesso una forte razionalizzazione del numero di società, così da garantire una maggiore snellezza operativa ed una razionalizzazione della struttura dei costi fissi, che risulta ad oggi ancora non ottimale.

All'interno di questo settore ci sono stati incrementi di fatturato in tutte le attività: project management, due diligence, perizie su portafogli mutui NPL, valutazioni immobiliari, facility management e servizi relativi all'information technology.

Molto positiva risulta l'attività commerciale che ha permesso la costituzione di un buon portafoglio di incarichi e commesse (già evidenziato nel secondo semestre del 2009), che dovrebbero consentire il mantenimento anche per il 2010 del buon volume di fatturato raggiunto. Si prevede per l'esercizio 2010 un minor ricorso a costi di produzione esterni, a vantaggio di una migliore produttività interna, che nel 2009 ha risentito di un clima non favorevole derivante dall'attività di ristrutturazione sopra evidenziata, con un ritorno quindi a margini positivi.

INVESTMENT & PROPERTY

A fine esercizio 2009 il settore "Investment & Property" ha evidenziato un margine operativo lordo positivo pari ad euro 1.875 mila, rispetto a quello pari ad euro 3.521 mila realizzato a fine esercizio precedente.

I ricavi per vendite immobiliari ammontano ad euro 19.598 mila (euro 13.616 mila al 31 dicembre 2008), con un costo del venduto pari ad euro 18.384 mila (euro 9.904 mila al 31 dicembre 2008). La voce "altri proventi" comprende l'effetto, pari euro 3.824 mila, derivante dall'attività di dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., con vendite di immobili per euro 19.582 mila (book value pari ad euro 15.758 mila).

Al 31 dicembre 2009, il book value del patrimonio immobiliare risulta complessivamente pari ad euro 113 milioni (euro 143 milioni al 31 dicembre 2008), di cui euro 85 milioni iscritto tra le rimanenze (euro 101 milioni al 31 dicembre 2008) ed euro 28 milioni di patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., prevalentemente riferito ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia (euro 43 milioni al 31 dicembre 2008).

Il patrimonio immobiliare iscritto a bilancio è stato oggetto di valutazione puntuale da parte di un esperto indipendente (REAG S.p.A.), che ha sostanzialmente confermato la congruità dei valori di bilancio per gli immobili/terreni ubicati in Italia e Romania (Timisoara).

Per quanto riguarda invece gli investimenti immobiliari detenuti dalla controllata Trading Vehicle 1 S.r.l. in Dubai (EAU), a seguito della crisi finanziaria e di liquidità che ha investito nel corso del secondo semestre del 2009 tale area geografica, che si è propagata anche sui prezzi e sulle transazioni immobiliari causando una generalizzata caduta dei valori e del numero di transazioni, la valutazione effettuata (REAG S.p.A./CB Richard Ellis) ha portato ad una perdita di valore di circa il 35% del relativo book value; come conseguenza di ciò è stata contabilizzata una svalutazione per circa euro 4.5 milioni.

Il risultato delle società valutate ad equity risulta negativo per euro 218 mila (euro 952 mila al 31 dicembre 2008) ed è principalmente imputabile alla svalutazione della partecipazione in Padurea Nordului S.r.l., veicolo partecipato al 50% costituito per una operazione immobiliare in Romania (Timisoara) il cui sviluppo non è ancora stato avviato.

I costi e le spese operative sono stati pari a euro 4.805 mila e si riducono del 16% rispetto ad euro 5.748 mila di fine esercizio 2008, principalmente a seguito di minori emolumenti riconosciuti agli organi sociali conseguenti la variazione della composizione dei Consigli di Amministrazione dopo l'uscita dei soci terzi in Cifin S.p.A. e nelle sue controllate, minori costi per locazioni e spese afferenti gli immobili conseguenti la progressiva dismissione del patrimonio e degli immobili a magazzino.

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. Proseguirà invece il processo di dismissione del patrimonio immobiliare esistente, con conseguente beneficio in termini di minori esigenze finanziarie per il Gruppo.

ALTRI BUSINESS

La voce altri business, esclusivamente riferita all'attività di gestione dei mutui non performing loans erogati dal Gruppo sino al 1997, ha evidenziato a fine esercizio 2009 un risultato positivo pari ad euro 1.542 mila, in forte crescita rispetto ad un risultato negativo di euro 610 mila realizzato a fine esercizio precedente, grazie all'incremento dei ricavi per interessi su mutui (+38%) che hanno beneficiato in termini quantitativi di buoni volumi di incassi dei crediti e soprattutto in termini qualitativi di un sensibile incremento dei ricavi incassati per interessi di mora.

I costi e le spese operative si riducono del 42% rispetto all'esercizio precedente, beneficiando principalmente di minori oneri finanziari dovuti al forte abbassamento dei tassi d'interesse, sia per

condizioni di mercato, sia per i nuovi spread conseguenti l'accordo di ristrutturazione dei debiti, oltre alla politica di cost-saving ed efficientamento delle strutture organizzative.

L'ammontare dei crediti netti residui al 31 dicembre 2009 è pari ad euro 12,5 milioni, in diminuzione di euro 3,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2008.

In continua diminuzione ed ormai non più significativo il montante a scadere dei crediti performing che a fine esercizio 2009 è risultato pari ad euro 0,7 milioni, di cui euro 0,6 milioni per quota capitale (euro 1,5 milioni di cui euro 1,3 milioni per quota capitale al 31 dicembre 2008).

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2009 i costi della Capogruppo sono stati pari ad euro 6.440 mila, rispetto ad euro 5.561 mila dell'esercizio precedente e, al netto di costi straordinari per euro 1.397 mila legati principalmente al processo di ristrutturazione del debito, si riducono di quasi il 10% 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.

Al netto di minori riaddebiti alle società del Gruppo per la prestazione di servizi corporate, i costi del personale della capogruppo sono stati al 31 dicembre 2009 pari ad euro 5.390 mila, in riduzione del 26% rispetto ad euro 7.294 mila di fine esercizio precedente e si riferiscono ad una forza lavoro scesa a 54 risorse (69 risorse presenti al 31 dicembre 2008). Si evidenzia inoltre che, a seguito del completamento dell'attività di riorganizzazione ed efficientamento delle risorse, nel mese di gennaio 2010 la forza lavoro si è ridotta di ulteriori 10 unità principalmente legate al settore Information & Technology, che consentiranno dall'esercizio 2010 un ulteriore saving del costo del lavoro.

Struttura patrimoniale e finanziaria

Al 31 dicembre 2009 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita netta dell'esercizio pari ad euro 47.163 mila) ammonta ad euro 21.924 mila.

Il patrimonio netto della Capogruppo ammonta invece ad euro 27.705 mila (comprensivo della perdita netta dell'esercizio pari ad euro 48.358), ricorrendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato per il giorno 8 giugno 2010 in prima convocazione e per il giorno 9 giugno 2010 in seconda convocazione, l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti per l'adozione degli opportuni provvedimenti. All'Assemblea Straordinaria verrà proposto di procedere alla copertura integrale delle perdite (incluse quelle derivanti dagli esercizi precedenti) mediante utilizzo delle riserve a ciò disponibili e, per l'eccedenza, mediante riduzione del capitale sociale, senza annullamento di azioni.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2009 risulta pari ad euro 180,6 milioni (di cui euro 120,9 milioni a medio/lungo termine) e si riduce di euro 50,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, principalmente a seguito della liquidità generata nel periodo derivante dalla dismissione del patrimonio immobiliare, dalla conversione in capitale sociale della Capogruppo del debito verso i Soci di ASP S.r.l. per euro 4,4 milioni, dalla conversione in capitale del debito verso i Soci per euro 25,6 milioni e dalla conversione in capitale sociale di debiti chirografari da parte di tutte le banche creditrici sottoscrittrici l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti per euro 25 milioni, al netto dei pagamenti effettuati per la ristrutturazione del Gruppo per oltre euro 17 milioni, degli oneri finanziari scaduti al 24 aprile 2009 e liquidati come previsto dall'accordo di ristrutturazione a fine esercizio 2009, oltre all'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo dell'esercizio.

Si ricorda che al 31 dicembre 2009 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.

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di trading/investment per euro 63,9 milioni, alla gestione del portafoglio mutui NPL per euro 14,6 milioni, all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per euro 64,6 milioni e per la differenza dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dai risultati negativi riscontrati negli ultimi esercizi.

Si ricorda che in data 24 aprile 2009 è stato siglato con gli istituti finanziatori del Gruppo un accordo di Ristrutturazione dei Debiti (ex art. 182 bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni) il quale ha permesso la razionalizzazione, la ristrutturazione ed il rafforzamento della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo garantendo in sintesi:

1. Riscadenziamento del debito chirografario consolidato
2. Riduzione generale dei tassi d'interesse
3. Riscadenziamento nel tempo del pagamento degli interessi del debito chirografario
4. Conversione in capitale della Società di euro 25 milioni di debito chirografario da parte delle banche
5. Sottoscrizione di un aumento di capitale per complessivi euro 25,6 milioni da parte dei Soci

L'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ha rappresentato un elemento essenziale del processo avviato dalla Società per fronteggiare la situazione di temporanea tensione finanziaria e di debolezza patrimoniale del Gruppo Gabetti sorta a fronte delle crescenti difficoltà, sia congiunturali sia strutturali che, negli ultimi esercizi, hanno fortemente penalizzato l'attività, comportando, oltre a una riduzione dei flussi di cassa preventivati, perdite operative e svalutazioni straordinarie per importi significativi.

Al 31 dicembre 2009 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad euro 200 milioni (euro 255 milioni al 31 dicembre 2008), in riduzione di euro 55 milioni a seguito del parziale rimborso di finanziamenti ipotecari sottostanti gli immobili ceduti per euro 30 milioni e della conversione in capitale sociale di debito chirografario da parte delle banche sottoscrittrici l'Accordo di Ristrutturazione del Debito per euro 25 milioni.

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 2.765 mila, debiti tributari scaduti per Euro 446 mila (già saldati nei primi mesi del 2010) e debiti previdenziali scaduti per Euro 77 mila (già saldati nei primi mesi del 2010). 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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

In data 18 gennaio 2010 Gabetti Property Solutions S.p.A. e tutte le società del Gruppo Gabetti hanno trasferito la sede legale e le proprie strutture direzionali nei nuovi uffici siti in Milano, Via Bernardo Quaranta, 40. La concentrazione della sede di tutte le società del Gruppo Gabetti in un unico building avrà un effetto positivo sia in termini di efficientamento operativo sia in termini di riduzione dei costi.

Come già anticipato nei paragrafi precedenti il management del Gruppo ha posto in essere una serie di azioni correttive al fine di attutire gli effetti dell'attuale scenario di mercato, di cui è difficile prevedere il momento dell'inversione di tendenza.

Alla luce dell'andamento del Gruppo nell'esercizio 2009, nonché delle mutate prospettive, derivanti dall'andamento del mercato relative ad alcune aree di business nelle quali lo stesso opera, gli amministratori hanno aggiornato i piani di alcune linee di business che confluiranno nel Piano Revised ad oggi in corso di finalizzazione, che costituisce la naturale evoluzione del Piano 2009; ciò tenuto conto sia dei risultati dell'esercizio, ma soprattutto delle prospettive per gli anni 2010-2013 relative al settore immobiliare, di cui il Gruppo deve tener conto nell'ambito dell'operatività e della formulazione delle proprie strategie anche ai fini della rideterminazione dei termini di rimborso del debito.

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

Ad oggi è in corso la trattativa con gli Istituti finanziatori per la definizione delle modifiche di cui sopra, e, sebbene gli organi deliberanti delle rispettive banche allo stato non si siano ancora espressi in proposito, la Società è fiduciosa che tale trattativa sia prossima ad essere finalizzata positivamente in tempi ragionevoli.

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 un EBITDA per l'esercizio 2010 in netto miglioramento rispetto a quello del 2009.

Stato d'implementazione del piano industriale del Gruppo Gabetti

In data 27 marzo 2009 è stato approvato il piano strategico del Gruppo Gabetti per gli esercizi 2009-2013. Tale piano, diffuso al mercato in data 30 aprile 2009 e pubblicato sul sito della Società, riporta le linee strategiche del Gruppo e gli obiettivi al 2013.

Si riporta di seguito lo stato di implementazione di detto piano sulla base di dati consuntivi gestionali al 31 dicembre 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, con la sottoscrizione ad oggi di 137 zone contrattuali, delle quali 75 rivenienti da precedenti agenzie, con ampliamento di circa il 40% della presenza territoriale e la possibilità di ulteriore sviluppo di zone ancora libere.

I ricavi Agency pari a fine esercizio 2009 ad euro 8,6 milioni, in ritardo rispetto ad euro 14,3 milioni previsti a Piano, hanno fortemente risentito di uno scenario di mercato ancora molto difficile, con buoni risultati realizzati nel settore Luxury e sensibili ritardi nei settori Fractioning & Building e Corporate che si ritiene possano essere in parte recuperati quando il mercato invertirà la tendenza rispetto all'ultimo periodo, soprattutto nel settore creditizio, comunque con l'attesa di qualche disallineamento rispetto a quanto previsto negli anni successivi di Piano che verrà recepito nel Piano Revised in corso di definizione.

Conseguentemente anche l'EBITDA dell'esercizio 2009 è risultato negativo per euro 2,8 milioni rispetto ad un risultato atteso a Piano positivo per euro 0,3 milioni.

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, Professione Casa e Grimaldi.

Nel settore **Finance**, l'esercizio 2009 ha registrato un basso volume di erogato, dovuto a fattori interni ed esterni all'azienda, quali:

Fattori interni:

- scarsa efficienza organizzativa nei rapporti tra le reti di intermediazione immobiliare e creditizia;
- tempi più lunghi nella fase di avviamento del nuovo modello di business;
- difficoltà connesse alla ristrutturazione societaria in corso;
- inefficienza nella gestione dei processi di back office dovuta alla fase di start up;
- modifica della composizione del volume di erogato tra i diversi Istituti eroganti con i quali il Gruppo ha in essere delle convenzioni.

Fattori esterni:

- allungamento dei tempi di vendita nel settore immobiliare indotto dalla minore propensione all'investimento e dal difficile incontro tra domanda e offerta;
- significativa riduzione dell'erogazione dei mutui dal sistema creditizio a partire dalla fine del 2008;
- maggiore difficoltà di accesso al credito da parte delle famiglie e delle imprese;
- sospensione temporanea dell'operatività della convenzione da parte di alcuni Istituti di credito.

Il Management ha posto pertanto in essere una serie di attività ed interventi finalizzati a incidere su tali fattori, quali:

Fattori interni:

- implementazione di una nuova piattaforma informatica "Treeplat" di scambio delle informazioni tra le reti TREE Real Estate e TREE Finance;
- accelerazione del processo finalizzato all'entrata a regime del modello di business TREE Finance interamente in franchising;
- completamento della ristrutturazione del back office con il raggiungimento della piena efficienza nella lavorazione delle pratiche e con una sostanziale riduzione dei giorni medi di lavorazione;
- ripristino di tutte le convenzioni e messa a regime dell'operatività conseguente alla nuova composizione del volume di erogato tra i diversi istituti di credito;
- sottoscrizione di un nuovo modello di contratti di franchising per le reti di intermediazione immobiliare che prevede l'obbligo di segnalazione della clientela alla rete TREE Finance;
- sensibilizzazione del Management di TREE Finance e di TREE Real Estate alla condivisione delle informazioni anche attraverso un sistema di incentivazione legato al raggiungimento di obiettivi convergenti.

Inoltre, si segnalano i seguenti fattori esterni che dovrebbero incidere positivamente sullo svolgimento dell'attività:

- primi segnali di avvicinamento tra domanda e offerta relativamente al settore immobiliare;
- lenta ripresa dei mutui con una selezione più accurata delle pratiche favorita dall'utilizzo del sistema di back office organizzato e strutturato.

In considerazione dell'autonomia operativa del back office, in data 11 novembre 2009 è stato sottoscritto un accordo con Crif Services S.p.A., società del Gruppo CRIF leader di mercato nel settore del credit scoring, volto ad assicurare alle reti di mediatori creditizi una completa ed efficiente gestione della fase di pre-istruttoria e istruttoria nonché convenzioni più competitive con le banche. A tale scopo sono state costituite due società "The Mortgage Factory" e "Crif Icm". Nella prima è stato conferito il ramo d'azienda back office di Tree Finance S.r.l. che lavorerà autonomamente anche per altre reti di mediazione creditizia, mentre la seconda gestirà in outsourcing per conto degli istituti bancari le pratiche di mutuo rivenienti dalle reti di mediazione creditizia. Tale processo faciliterà inoltre 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.

Nonostante gli interventi e le azioni sopra descritte, occorre rilevare che causa la lentezza con cui il mercato sta reagendo alla crisi in atto, anche se si avvertono i primi segnali di ripresa nei risultati, non sussistono oggi le condizioni per confermare le precedenti ipotesi di crescita del Piano che andranno riviste con target sicuramente meno ambiziosi.

Rispetto ad un erogato atteso a Piano per euro 555 milioni, i risultati dell'esercizio 2009 hanno evidenziato volumi complessivamente erogati per euro 273 milioni, determinando di conseguenza un ritardo anche sull'EBITDA, risultato negativo per euro 2,4 milioni rispetto ad un valore negativo di euro 0,4 milioni previsto a Piano.

Il management sta monitorando con specifica attenzione e cautela questa linea di business ed ha predisposto un aggiornamento delle previsioni di piano che faranno parte integrante del Piano Revised in corso di finalizzazione, adeguando gli obiettivi target alla situazione attuale e prospettica della divisione e del mercato.

Il settore **Technical Services** ha evidenziato nel corso dell'esercizio 2009 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'inversione di tendenza ed un recupero di marginalità nel prossimo esercizio, con buone prospettive per gli esercizi futuri, che non dovrebbero portare significativi disallineamenti con le ipotesi di piano.

Conclusa secondo le previsioni l'acquisizione del 35% residuo di Abaco Servizi, con aumento di capitale di Gabetti Property Solutions dedicato ad ASP S.r.l., i cui beneficiari economici sono managers operativi del Gruppo Abaco, che permetterà loro una maggior condivisione degli obiettivi complessivi del Piano di Gruppo.

Nel medio-lungo periodo saranno inoltre evidenti i benefici economici derivanti dal processo di razionalizzazione del Gruppo Abaco, concluso nel corso del 2009, con la riduzione del numero di società, così da garantire una maggiore snellezza operativa ed una razionalizzazione della struttura dei costi fissi che risulta ad oggi ancora non ottimale.

L'esercizio 2009 ha evidenziato un volume complessivo di ricavi per euro 14,8 milioni, superiore ad euro 12,7 milioni previsti a Piano, ma l'insieme dei maggiori costi derivanti dall'attività di riorganizzazione di cui sopra e dal maggior ricorso a costi di produzione esterni, tenuto conto di una produttività interna che ha risentito di un clima sicuramente non favorevole - fattori non più ripetibili negli esercizi successivi - ha determinato un EBITDA negativo per euro 1,1 milioni rispetto ad un margine positivo di euro 2,2 milioni. Non si ritiene che l'andamento dell'esercizio possa avere un effetto significativo sugli obiettivi target.

Nel settore **Investment & Property** il Gruppo sta proseguendo, seppur con un andamento più lento 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 nel piano industriale.

Nel corso dell'esercizio 2009 sono state effettuate vendite lorde di immobili per complessivi euro 39,3 milioni, rispetto ad euro 75,3 milioni previsti a Piano, con ritardi in particolare nell'attività di dismissione delle iniziative estere Dubai e Romania, entrambe non realizzate, oltre ad un rallentamento in alcune iniziative in Italia che hanno subito un rallentamento (Myrsine S.r.l., Cifin S.p.A., Sail S.r.l. e Pietrapiana S.p.A.).

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 (Sardegna).

A seguito della forte crisi di mercato che ha colpito Dubai (Emirati Arabi), il Gruppo ha posticipato al 2013 la cessione dell'intero portafoglio immobiliare (nel Piano 2009 la cessione era prevista nel 2009/2010) ed ha messo a reddito una parte delle proprie unità immobiliari.

Le condizioni sfavorevoli di mercato hanno anche comportato nell'esercizio 2009 una svalutazione di circa il 35% del valore di libro degli immobili iscritti a bilancio per un importo di circa 4,5 milioni di Euro.

Pertanto, gli scostamenti e gli elementi di ritardo avuti in tutte le linee di business e sopra messi in evidenza, hanno determinato nell'esercizio 2009 un EBITDA negativo pari ad euro 9,3 milioni rispetto a quello previsto a Piano negativo pari ad euro 5,0 milioni.

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2009 è pari ad euro -180,6 milioni rispetto a quella prevista a Piano di euro -151,6 milioni, con uno scostamento di euro 29 milioni principalmente dovuto al minor volume di vendite di immobili e di partecipazioni, come precedentemente descritto, oltre che ai minori risultati operativi.

Pertanto, come già riportato in precedenza nel presente comunicato, a seguito dei risultati consuntivati dal Gruppo nel 2009 nonché delle mutate prospettive derivanti dall'andamento del mercato - relative ad alcune aree di business nelle quali il Gruppo opera - il Management ha messo a punto un aggiornamento del Piano (Piano Revised), ad oggi in corso di finalizzazione, che costituirà la naturale evoluzione del Piano 2009.

L'aggiornamento del Piano, una volta finalizzato, verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione e verrà tempestivamente comunicato al mercato e reso disponibile sul sito web della Società.

Riportiamo di seguito, per ogni linea di business del Gruppo, i principali elementi di tale aggiornamento che sono stati anticipati in sede di Consiglio di Amministrazione dal Management e che saranno contenuti nel Piano Revised:

Trading & Property

- a) una tempistica di dismissione degli immobili non più concentrata nel periodo 2009/2010, ma distribuita tra il 2010 e 2013, coerentemente con l'attuale andamento del mercato immobiliare;
- b) una ulteriore riduzione dei costi di struttura delle società attive nel settore;

Investment

- a) lo slittamento di circa un anno dei tempi di realizzazione e successiva cessione del complesso residenziale Myrsine 1 (ora previste nel 2010/2011) con un'ipotesi di recupero di valore complessivo degli immobili di circa il 10% rispetto a quanto previsto dal Piano 2009;
- b) la realizzazione e la successiva cessione del complesso residenziale "Myrsine 2" nel corso del 2010/2012, con una ipotesi di valorizzazione complessiva degli immobili inferiore di circa il 10% rispetto a quanto previsto dal Piano 2009;
- c) la messa a reddito di una parte delle unità immobiliari localizzate a Dubai e la successiva cessione nel corso del 2013 (anziché nel 2009 e nel 2010) dell'intero portafoglio con una valorizzazione inferiore di circa il 10% rispetto quanto previsto nel Piano 2009;
- d) la realizzazione delle iniziative di sviluppo di S. Angelo in Lizzola (Marche), nel corso del periodo 2010/2013, e di Padurea (Timisoara-Romania), nel corso del periodo 2010/2015;
- e) il posticipo al 2013 e oltre dell'eventuale avvio e realizzazione di nuove iniziative di sviluppo immobiliare in Italia e all'estero;

Servizi (Agency, Finance, Technical Services)

uno scostamento dei risultati rivenienti dalle partecipate TREE Real Estate e, in misura più che significativa, TREE Finance dovuto (i) alle attuali difficoltà dei mercati dell'intermediazione immobiliare e della mediazione creditizia e (ii) ad una conseguente contrazione delle attività prevista dal Management delle società TREE Real Estate e TREE Finance nel periodo 2010/2013;

Capogruppo

- a) una sostanziale riduzione dei costi di struttura e per servizi nel periodo 2010/2013 principalmente relativi al trasferimento della sede di tutte le società del Gruppo nei nuovi uffici di Via Bernardo Quaranta a Milano ed alla riduzione di costi del personale .

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.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti è stata convocata in prima convocazione il giorno 8 giugno 2010 alle ore 10.30 presso la sede legale in Milano, Via Bernardo Quaranta n. 40 ed, occorrendo, in seconda convocazione il giorno 9 giugno 2010 alle ore 15.00, stesso luogo, con il seguente

Ordine del giorno:

- Provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento dei "Warrant Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009/2013", il Periodo di Esercizio dei "Warrant Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009/2013" dovrà intendersi automaticamente sospeso dalla data di convocazione delle assemblee degli azionisti dell'Emittente sino al giorno (incluso) di svolgimento della relativa riunione assembleare. Le Richieste di Esercizio non potranno essere presentate durante la sospensione del Periodo di Esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha valutato ed accertato, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, l'indipendenza dei Consiglieri di Amministrazione prof. Maurizio Dallochio e ing. Claudio De Albertis in base alle dichiarazioni dagli stessi rese.

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

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- conto economico e situazione patrimoniale della capogruppo
- portafoglio immobiliare
- dettaglio rapporti con parti correlate

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2009	2008
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	8.648	31.786
Risultato netto delle società valutate ad equity	-326	-176
Altri proventi	3.880	3.468
Costi e spese operative	-14.983	-45.588
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-2.781	-10.510
FINANCE		
Risultato netto delle società valutate ad equity	-2.385	-4.898
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-2.385	-4.898
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	14.799	10.167
Altri proventi	497	680
Costi e spese operative	-16.385	-9.899
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-1.089	948
INVESTMENT & PROPERTY		
Vendite immobiliari	19.598	13.616
Risultato netto società valutate ad equity	-218	-952
Altri proventi	5.684	6.509
Costo degli immobili venduti	-18.384	-9.904
Costi e spese operative	-4.805	-5.748
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	1.875	3.521
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	2.505	1.813
Altri proventi	895	786
Costi e spese operative	-1.858	-3.209
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	1.542	-610
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-6.440	-5.561
MARGINE OPERATIVO LORDO	-9.278	-17.110

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)		
	2009	2008
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-11.067	-19.656
- ammortamenti	-1.395	-2.047
- accantonamenti	-2.785	-15.021
- svalutazioni	-6.887	-2.588
- rivalutazioni	0	0
RISULTATO OPERATIVO	-20.345	-36.766
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	-20.488	-9.651
Proventi finanziari	224	331
Oneri finanziari	-6.144	-13.545
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-26.408	-22.865
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-46.753	-59.631
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-427	-1.859
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-47.180	-61.490
(UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	17	1.128
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-47.163	-60.362

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2009	31.12.2008
Crediti finanziari (quota a breve)	23.179	24.300
Immobili destinati alla vendita	85.039	101.178
Debiti per imposte sul reddito	-293	-437
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	10.827	12.779
Capitale netto di funzionamento	118.752	137.820
Crediti finanziari	524	687
Imposte anticipate e differite	2.300	2.240
Investimenti immobiliari	28.726	42.118
Immobilizzazioni immateriali nette	26.454	37.669
Immobilizzazioni materiali nette	1.853	4.548
Partecipazioni	23.303	36.211
Altre attività	227	158
Altri titoli	1.941	3.984
Attività (passività) fisse nette	85.328	127.615
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.723	-2.033
Attività (passività) destinate alla dismissione	113	-17.642
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	202.470	245.760
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	73.237	153.700
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-13.549	-9.132
Debiti finanziari a medio/lungo termine	120.878	86.112
Indebitamento finanziario netto	180.566	230.680
Capitale e riserve di terzi	-20	-749
Patrimonio netto del Gruppo	21.924	15.829
Totale	202.470	245.760

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2009	Anno 2008
17	Ricavi	5.395.322	7.797.443
18	Altri proventi	233.908	88.942
	Totale valore della produzione	5.629.230	7.886.385
19	Costo del personale	5.389.963	7.478.341
20	Ammortamenti	465.405	441.665
21	Costi per servizi	5.309.176	5.713.647
22	Altri costi operativi	2.601.891	2.502.055
	Totale costi della produzione	13.766.435	16.135.708
	Risultato operativo	-8.137.205	-8.249.323
23	Proventi finanziari	1.224.382	1.561.957
24	Oneri finanziari	3.521.901	6.590.955
25	Valutazione di attività finanziarie	-37.909.530	-44.686.152
	Risultato prima delle Imposte	-48.344.254	-57.964.473
26	Imposte sul reddito	-13.718	-849.627
	RISULTATO D'ESERCIZIO	-48.357.972	-58.814.100

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE
(valori in Euro)

Nota	ATTIVITA'	31.12.2009	31.12.2008
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	63.654	74.594
2	Immobilizzazioni immateriali	9.503.789	20.800.422
3	Partecipazioni	103.710.629	122.492.570
4	Attività per imposte differite	1.621.089	1.672.000
5	Altre attività a lungo termine	7.006	22.113
	Totale attività non correnti	114.906.167	145.061.699
	Attività correnti		
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	21.567.884	16.520.923
7	Altri crediti finanziari a breve termine	18.530.063	14.378.878
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.483.131	555.969
	Totale attività correnti	41.581.078	31.455.770
	TOTALE ATTIVO	156.487.245	176.517.469

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2009	31.12.2008
	Capitale sociale e riserve		
9	Capitale sociale	69.107.086	31.498.960
10	Sovrapprezzo azioni	16.166.320	45.291.611
10	Sovrapprezzo di emissione	0	53.632
10	Altre riserve	1.351	6.016.531
10	Riserva IAS/IFRS	0	-1.754.764
10	Utili/perdite a nuovo	-9.211.774	-4.806
	Utili/perdite del periodo	-48.357.972	-58.814.100
	Totale patrimonio netto	27.705.011	22.287.064
	Passività non correnti		
11	Debiti finanziari a lungo termine	51.044.000	0
12	Passività per imposte differite	97.056	134.202
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	530.709	903.759
	Totale passività non correnti	51.671.765	1.037.961
	Passività correnti		
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	10.588.082	11.261.778
15	Debiti finanziari a breve termine	58.324.186	120.278.435
16	Fondi rischi ed oneri	8.198.201	21.652.231
	Totale passività correnti	77.110.469	153.192.444
	TOTALE PASSIVITA'	156.487.245	176.517.469

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

(€/1000)

Categoria	Valore contabile al					Valore contabile al 31-12-08	Valore di mercato da ultima perizia	Debito Mutuo	
	31 dicembre 2009	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Rivalutazioni			Ipotecario Residuo	Anticipazione Ipotecaria
Progetti di sviluppo	49.494	8.041	14.062	582	0	56.097	57.761	20.158	6.610
Investimenti immobiliari	29.311	654	15.722	0	0	44.379	36.830	21.341	0
Immobili per trading	34.853	0	5.900	3.839	0	44.592	38.591	9.511	1.224
Altre	74	0	0	2	0	76	n.d.	0	0
Totale Complessivo	113.732	8.695	35.684	4.423	0	145.144	133.182	51.010	7.834

Rapporti con parti correlate

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

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con 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 31 dicembre 2009

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Tree Finance S.r.l.	2.666	1.761	-	453	138	-	23	-
Professionecasa Casa S.p.A.	-	563	-	-	589	-	-	-
Casa Mutui S.r.l.	-	27	-	-	10	-	-	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	-	36	-	-	30	-	-	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	-	48	-	-	40	-	-	-
Smartfin S.r.l.	-	2	-	-	2	-	-	-
Assirex S.r.l.	-	11	-	59	9	-	-	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	-	7.537	472	175	2.728	16	-	-
Tree Real Estate S.r.l.	4.332	270	-	-	173	-	158	-
Grimaldi Franchising S.p.A.	-	394	-	-	433	-	-	-
Iside S.r.l.	288	2	-	-	2	-	-	-
Padurea Nordului S.r.l.	3.454	167	-	-	75	-	112	-
Totale Joint venture	10.740	10.818	472	687	4.229	16	293	-
Società collegate								
Royal Building S.r.l.	-	81	-	-	23	-	-	-
Totale collegate	-	81	-	-	23	-	-	-
Società consociate								
Generali Properties S.p.A.	-	1.479	78	-	110	1.432	-	20
Generali Property Investments Sgr	-	-	-	-	-	62	-	-
Generali Immobiliare Italia Sgr S.p.A.	-	202	-	-	182	-	-	-
Assicurazioni Generali S.p.A.	-	7	125	-	6	-	-	32
Generali Gestione Immobiliare S.p.A.	-	316	-	-	314	-	-	-
Abaco Team Elaborazioni S.r.l.	25	11	-	-	-	-	-	-
Ar.co.graph. S.r.l.	-	257	-	18	-	-	-	-
Cugia Residenze S.r.l.	35	213	-	-	-	-	-	-
Evoluzione Spazio S.r.l.	-	27	-	-	-	-	-	-
Abaco Team Espana S.L.	61	65	-	-	-	-	-	-
Abaco Team Progetti S.r.l.	150	175	-	4	12	59	1	-
Abaco Team Costruzioni S.r.l.	-	40	-	-	-	-	-	-
Sci Europeenne	302	2	-	-	2	-	-	-
Marcegaglia S.p.A.*	-	-	3.445	-	-	-	508	284
Acosta S.r.l.	-	-	2.030	-	7	-	-	198
Giovanni Gabetti	-	-	248	-	-	-	-	64
Elio Gabetti	-	-	173	-	-	-	-	43
DGPA e Co. S.r.l.	-	4	-	-	4	-	-	-
Magic S.r.l.	-	-	-	20	-	16	-	-
United Business Holding S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-	32
Lombardi Molinari e Associati A.S.P. S.r.l.	60	-	-	-	-	199	-	-
Ing.Di Donna	-	25	-	-	-	-	-	-
Trussoni Maria Teresa	-	-	3	-	-	-	-	1
Croce Gian Luigi	-	-	616	-	-	-	-	20
Totale consociate	633	2.823	6.718	42	637	1.768	509	694
TOTALE	11.373	13.722	7.190	729	4.889	1.784	802	694
Totale Gruppo	23.703	36.713	194.115	22.926	60.535	58.860	3.277	6.452
Percentuale su totale Gruppo	48%	37%	4%	3%	8%	3%	24%	11%

(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

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 31 dicembre 2009

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri crediti/(debiti)	Ricavi	Costi	Proventi/ (Oneri) finanziari
Joint venture								
Tree Finance S.r.l.	1	1.851	3.084	212	-	1.862	13	- 25
Professionecasa Casa S.p.A.	1.178	263	45	797	451	228	422	40
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	1.491	302	-	1.787	-	84	1.794	15
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	570	407	-	224	12	135	34	9
Smartfin S.r.l.	132	31	-	-	-	26	-	-
Assirex S.r.l.	518	1.881	1	19	-	63	-	5
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	316	177	-	53	-	221	19	17
Tree Real Estate S.r.l.	-	7	1.941	251	- 304	6	211	- 86
Casa Mutui S.r.l.	389	1	-	52	-	-	-	-
Grimaldi Franchising S.p.A.	481	6	-	1.589	- 147	41	16	29
Totale Joint venture	5.076	4.926	5.071	4.984	12	2.666	2.509	4
Società consociate								
Magic S.r.l.	18	898	3	172	- 22	58	120	-
Abitando S.p.A.	-	20	-	-	-	22	6	-
Professione Casa Property International S.r.l.	-	-	-	48	-	-	40	-
UBH Re Fund S.p.A.	-	-	-	-	- 7	-	-	-
Mutuitime S.r.l.	-	-	-	144	-	-	215	-
Mutuistar S.r.l.	-	-	-	-	-	-	2	-
Smartfin S.r.l.	6	-	1	34	-	3	34	1
United Business Holding S.p.A.	9	66	7.762	685	18	-	1.062	- 132
Totale consociate	33	984	7.766	1.083	- 11	83	1.479	- 131
TOTALE	5.109	5.910	12.837	6.067	1	2.749	3.988	- 127

Rapporti con parti correlate:

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 dicembre 2009

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Tree Finance S.r.l.	2.666	449	-	230	30	-	23	-
Professionecasa Casa S.p.A.	-	562	-	-	589	-	-	-
Casa Mutui S.r.l.	-	27	-	-	10	-	-	-
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	-	36	-	-	30	-	-	-
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	-	48	-	-	40	-	-	-
Smartfin S.r.l.	-	2	-	-	2	-	-	-
Assirex S.r.l.	-	11	-	-	9	37	-	-
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	-	1.570	-	29	1.040	-	-	-
Tree Real Estate S.r.l.	4.332	270	-	-	173	-	158	-
Grimaldi Franchising S.p.A.	-	394	-	-	433	-	-	-
Padurea Nordului S.r.l.	-	5	-	-	-	-	-	-
Totale Joint venture	6.998	3.374	-	259	2.356	37	181	-
Società collegate								
Royal Building S.r.l.	-	81	-	-	23	-	-	-
Totale collegate	-	81	-	-	23	-	-	-
Società consociate								
Generali Properties S.p.A.	-	-	78	-	-	115	-	20
Assicurazioni Generali S.p.A.	-	-	125	-	-	-	-	32
Marcegaglia S.p.A.	-	-	3.445	-	-	-	-	288
Acosta S.r.l.	-	-	2.030	-	-	-	-	198
Giovanni Gabetti	-	-	248	-	-	-	-	64
Elio Gabetti	-	-	173	-	-	-	-	43
Magic S.r.l.	-	-	-	1	-	1	-	-
United Business Holding S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-	32
Lombardi Molinari e Associati	-	-	-	-	-	199	-	-
Trussoni Maria Teresa	-	-	3	-	-	-	-	1
Croce Gian Luigi	-	-	616	-	-	-	-	20
Totale consociate	-	-	6.718	1	-	315	-	698
TOTALE	6.998	3.455	6.718	260	2.379	352	181	698
Totale Gabetti Property Solutions	18.530	21.568	109.368	10.588	5.629	7.910	1.224	3.522
Percentuale su totale Gruppo	38%	16%	6%	2%	42%	4%	15%	20%