

COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2009

- **EBITDA positivo per 1 milione di Euro (negativo per 2,2 milioni di Euro nello stesso periodo del 2008)**
- **Risultato lordo -2,1 milioni di Euro (+ 7,3 milioni di Euro nello stesso periodo del 2008) in netto miglioramento (65% circa) rispetto al risultato normalizzato del primo trimestre del 2008 pari a -5,9 milioni di Euro**

Milano, 14 maggio 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions si è riunito oggi sotto la presidenza di Elio Gabetti per approvare il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2009. Il conto economico di sintesi al 31 marzo 2009 viene presentato evidenziando i risultati delle quattro linee di business del Gruppo: Agency, Finance, Technical Services e Investment & Property .

Positivo l'EBITDA di Gruppo al 31 marzo 2009 per Euro 1 milione rispetto a quello negativo di Euro 2,2 milioni del 31 marzo 2008, evidenziando i primi effetti derivanti dal processo di ristrutturazione avviato nel 2008 attualmente in corso.

Un contributo importante a tale risultato deriva dalla divisione Agency, legato al cambiamento di modello di business avviato in data 30 settembre 2008 al quale si unisce il margine positivo dell'attività di Investment & Property. Tali effetti compensano i risultati negativi della divisione Technical Services, legati prevalentemente ad una stagionalità di business e Finance che risente in generale della difficile situazione del mercato e più in particolare della crisi di liquidità del sistema bancario, alla base dell'attività di intermediazione creditizia.

Buono anche il risultato derivante dalla gestione dei non performing loans (classificato nella voce altri business) che ha portato un margine positivo di Euro 0,3 milioni rispetto a quello negativo del 2008 di Euro 0,1 milioni.

Notevole la riduzione dei costi (-55% circa) riguardante principalmente la divisione Agency e la Capogruppo conseguente al cambio di modello di business ed all'attività di "cost saving" prevista a piano.

Il risultato economico lordo al 31 marzo 2009 è negativo per Euro 2,1 milioni, rispetto ad un utile al lordo delle imposte di Euro 7,3 milioni ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente che però includeva l'effetto straordinario relativo alla plusvalenza derivante dall'operazione di aggregazione delle reti in franchising con il Gruppo UBH pari ad Euro 13,2 milioni. Normalizzando il risultato lordo del 2008, si evidenzia un miglioramento del 65% (perdita di Euro 5,9 milioni del primo trimestre del 2008 ridotta ad una perdita di Euro 2,1 milioni del primo trimestre del 2009) a conferma di quanto previsto nel piano industriale del Gruppo Gabetti anche in presenza di un mercato in forte contrazione.

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni pari ad Euro 0,7 milioni al 31 marzo 2009 (Euro 1,2 milioni nell'analogo periodo del 2008) include ammortamenti per Euro 0,3 milioni (Euro 0,6 milioni al 31 marzo 2008) in riduzione a seguito della chiusura della rete diretta retail avvenuta a fine 2008 e svalutazioni di crediti per Euro 0,4 milioni (Euro 0,1 milioni al 31 marzo 2008). Il saldo al 31 marzo 2008 includeva anche accantonamenti per costi di riorganizzazione del personale per Euro 0,5 milioni non più presenti nel corrente esercizio.

Nel corso del primo trimestre del 2009 il Gruppo ha sostenuto costi di layoff e ristrutturazione della rete diretta per Euro 7,7 milioni, in linea con gli stanziamenti effettuati nel bilancio al 31 dicembre 2008 sulla base dei piani e degli accordi sindacali sottoscritti e pertanto senza alcun effetto a conto economico.

Nel dettaglio, l'apporto delle diverse aree di business al Margine Operativo Lordo al 31 marzo 2009 è il seguente.

AGENCY

L'attività di Agency comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il franchising immobiliare.

Intermediazione immobiliare diretta

Al 31 marzo 2009 la rete di proprietà risulta composta da diciassette punti operanti sul territorio nei settori luxury, fractioning & building e corporate a seguito della riorganizzazione effettuata nell'ultimo trimestre dello scorso esercizio che ha comportato la chiusura integrale delle agenzie retail (intermediazione residenziale) diffuse sul territorio.

I ricavi tipici risentono ancora della crisi del settore immobiliare che ad oggi continua ad evidenziare 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.

I ricavi tipici includono i ristori del 50% delle fees e delle royalties che Gabetti Franchising Agency S.r.l. riconosce a Gabetti Agency S.p.A. a fronte della possibilità a lei concessa di sviluppare la rete in franchising nelle zone in precedenza gestite dalla rete diretta conseguenti gli accordi presi con UBH propedeutici alla modifica del modello di business nell'intermediazione immobiliare retail. Complessivamente i ricavi della divisione Agency al 31 marzo 2009 ammontano a 2,9 milioni di euro rispetto ai 3,2 milioni dello stesso periodo del 2008 (a tale importo nel 2008 si aggiungevano i ricavi della rete diretta retail che portavano il volume complessivo del fatturato a 11,9 milioni di euro).

La voce "altri proventi" include Euro 1.704 mila derivanti dal compenso concordato con Gabetti Franchising Agency S.r.l. per il riconoscimento della possibilità di ampliamento del franchising immobiliare a marchio Gabetti nelle zone in precedenza utilizzate dalla rete diretta, anch'essi derivanti degli accordi con UBH di cui sopra.

Franchising immobiliare

Al 31 marzo 2009 nel Gruppo TREE Real Estate risultano stipulati contratti di franchising immobiliare in 1.554 zone contrattuali rispetto alle 1.546 del 31 dicembre 2008 con 1.362 agenzie operative ed il risultato economico di periodo è di sostanziale pareggio (-0,1 milioni di Euro).

Positiva evoluzione del processo di conversione delle agenzie della ex rete diretta di Gabetti Agency S.p.A. che al 31 marzo 2009 registra la sottoscrizione di n.69 contratti definitivi, di cui n.46 nei negozi già gestiti dalla rete di proprietà e n. 23 relativi a nuove zone contrattuali oltre a n. 15 contratti preliminari.

Costi e spese operative

Al 31 marzo 2009 l'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency ammonta ad Euro 3.074 mila rispetto ad Euro 12.485 mila del 31 marzo 2008.

Il dato sopra indicato non è omogeneo a seguito della chiusura della rete diretta retail avvenuta alla fine dello scorso esercizio.

Il dettaglio della voce evidenzia:

- costi per servizi per Euro 1.396 mila, comprensivi di Euro 400 mila di investimenti pubblicitari;
- costi del personale per Euro 1.237 mila, riferiti a n.78 risorse in forza al 31 marzo 2009;
- costi per godimento beni di terzi per Euro 217 mila;
- oneri diversi di gestione per Euro 224 mila.

FINANCE

Al 31 marzo 2009 nel Gruppo TREE Finance risultano stipulati contratti di franchising in 340 zone contrattuali (343 al 31 dicembre 2008) con 275 agenzie operative.

Il risultato economico al 31 marzo 2009 dell'attività di Finance evidenzia una perdita di Euro 820 mila, inferiore a quella di Euro 994 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Tale effetto è imputabile ai primi risultati di efficientamento dei costi relativi all'attività di ristrutturazione portata a termine alla fine dell'esercizio precedente, con la chiusura delle agenzie dirette e l'accentramento delle strutture di back office in presenza di una non soddisfacente attività di intermediazione mutui che risulta fortemente condizionata da un contesto di mercato ancora molto difficile, caratterizzato da una forte rigidità nella concessione di finanziamenti da parte degli istituti di credito.

Nel periodo sono stati inoltre sostenuti costi relativi all'ammortamento dell'avviamento allocato sugli asset della business unit per l'importo di Euro 158 mila.

A tal proposito si segnala un'attività di raccolta e presentazione di mutui molto positiva, non ancora tradotta in altrettanti volumi di erogato, che consentiranno, in caso di minor rigidità del settore creditizio, un ritorno ad un volume di erogato in linea con le potenzialità del Gruppo.

TECHNICAL SERVICES

L'attività relativa a questa linea di business ha fatto registrare al 31 marzo 2009 ricavi pari ad Euro 1.644 mila, in sostanziale pareggio rispetto ad Euro 1.730 mila conseguiti al 31 marzo 2008, con un margine operativo lordo negativo pari ad Euro 663 mila (Euro -270 mila al 31 marzo 2008).

Il primo trimestre dell'esercizio in corso è stato caratterizzato da una buona raccolta di ordini e di trattative in corso di finalizzazione, con un portafoglio molto superiore alla media di periodo dei precedenti esercizi, con un lavorato leggermente inferiore e costi superiori alla media.

Nell'ultimo semestre 2008 per effetto della crisi economica si è registrato un netto rallentamento delle attività immobiliari e dei servizi ad esse connessi invertendo la tendenza e facendo sì che molte delle trattative in corso da luglio 2008 si siano perfezionate nel primo trimestre del 2009.

Il rallentamento nell'avvio di alcuni progetti ha determinato la riduzione dei ricavi di periodo non sufficienti a coprire i costi di struttura.

I contratti acquisiti, le trattative in corso e lo sblocco della situazione finanziaria fanno prevedere un recupero del dato negativo e una inversione di tendenza nei periodi successivi.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 31 marzo 2009 il settore "Investment & Property" evidenzia un margine operativo lordo pari ad Euro 1.197 mila (Euro 511 mila al 31 marzo 2008).

Prosegue l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, così come previsto nel piano industriale, con vendite di immobili in magazzino per Euro 1,7 milioni (Euro 3,8 milioni al 31 marzo 2008) e con vendite di immobili relativi al patrimonio di La Gaiana S.p.A. per Euro 5,4 milioni, con una plusvalenza pari a 1,1 milioni di Euro, classificata nella voce "altri proventi".

Al 31 marzo 2009, il book value del patrimonio immobiliare risulta complessivamente pari ad Euro 142 milioni, di cui Euro 102 milioni di rimanenze ed Euro 40 milioni di patrimonio immobiliare a reddito prevalentemente riferito ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia.

Prosegue l'attività di sviluppo, con particolare riferimento all'iniziativa immobiliare di Olbia, realizzata attraverso la controllata Myrsine S.r.l., alla quale è stata affiancata l'attività di sviluppo dell'area adiacente svolta tramite la controllata Myrsine 2 S.r.l..

ALTRI BUSINESS

La voce altri business si riferisce esclusivamente all'attività di gestione dei mutui in essere erogati dal Gruppo sino al 1997 che al 31 marzo 2009 ha evidenziato un risultato positivo per Euro 277 mila (risultato negativo di Euro 95 mila realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente).

Tale risultato trova riscontro nel buon volume di incassi avvenuti nel periodo che si riflette in maggiori ricavi per interessi di mora.

L'ammontare dei crediti residui netti al 31 marzo 2009 risulta pari a circa Euro 17,3 milioni, in diminuzione di circa Euro 1,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, a seguito della continua attività di recupero crediti.

Il montante a scadere al 31 marzo 2009 è pari ad Euro 1,4 milioni, di cui 1,1 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 marzo 2009 i costi della Capogruppo ammontano ad Euro 750 mila e si riducono del 37% rispetto ad Euro 1.189 mila del 31 marzo 2008.

L'attività di razionalizzazione delle strutture della Capogruppo e la loro diversa allocazione, funzionale alle nuove strategie di business, ha evidenziato in particolare una riduzione del 24% del costo del personale per complessivi Euro 419 mila, riferita ad una forza lavoro di n.69 risorse rispetto a n.105 risorse presenti al 31 marzo 2008 ed una riduzione del 23% dei costi per servizi per Euro 128 mila, riconducibile a minori consulenze.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 marzo 2009 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita lorda del periodo di riferimento) ammonta ad Euro 13.806 mila, oltre ad Euro 30 mila di capitale e riserve di terzi.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2009 è pari ad Euro 240,3 milioni (di cui Euro 81,0 milioni a medio/lungo termine) e si incrementa di Euro 9,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, a seguito principalmente dei costi sostenuti per la ristrutturazione del Gruppo evidenziati in precedenza per Euro 7,7 milioni così come previsto negli accordi sottoscritti con le rappresentanze sindacali e degli oneri finanziari per circa Euro 2,4 milioni iscritti per competenza, il cui pagamento è stato posticipato al 31 dicembre 2009 con l'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto con le banche nel mese di aprile 2009.

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di investment per Euro 85,0 milioni, alla gestione del portafoglio mutui per Euro 15,1 milioni, all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 66,8 milioni e per la differenza dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dai risultati negativi riscontrati negli ultimi esercizi.

Per una corretta analisi dei debiti finanziari a medio/lungo termine, si consideri che gli stessi comprendono anche gli effetti derivanti dalla valutazione delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% del Gruppo Abaco per Euro 4,4 milioni (effetto che verrà meno a seguito di una rinegoziazione degli accordi ad oggi in fase di formalizzazione) e da finanziamenti Soci per Euro 19,5 milioni quale anticipo concesso a valersi sul prestito obbligazionario oggi sostituito da un analogo aumento di capitale che, quando eseguito produrrà un effetto positivo sia sul patrimonio della società che sulla posizione finanziaria netta.

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

Nel mese di aprile è stato firmato con tutte le banche creditrici del Gruppo l'accordo di ristrutturazione dei debiti a completamento del processo volto alla migliore razionalizzazione dell'indebitamento finanziario. I dettagli di tale accordo sono già stati oggetto di comunicazione al mercato in data 24 aprile 2009.

In data 27 aprile 2009 Marcegaglia S.p.A. ha acquistato parte della partecipazione detenuta dalla Società in Turismo & Immobiliare S.p.A. (pari al 16,6% del capitale), al prezzo di Euro 5 milioni, senza significativi effetti economici ma con benefici in termini di flussi di cassa.

L'Assemblea degli azionisti convocata in via straordinaria in data 12 maggio 2009 ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 90,5 milioni e contestualmente revocato la deliberazione di emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie Gabetti Property Solutions adottata dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 7 novembre 2008.

I dettagli di quanto deliberato sono già stati oggetto di comunicazione al mercato in data 12 maggio 2009.

Nonostante l'attuale contesto economico del mercato immobiliare e le forti tensioni che si avvertono sul mercato finanziario, l'insieme delle attività avviate da parte del Management in tutte le linee di business, ci portano a prevedere già a partire dall'esercizio 2009 ampi spazi di miglioramento.

Sulla base del nuovo piano l'EBITDA del Gruppo al 31 dicembre 2009 risulterà presumibilmente ancora negativo ma in netto miglioramento rispetto a quello del 2008.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2009 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@secrp.it; pinosa@secrp.it

All.: Conto economico consolidato di sintesi

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

| | 01.01.09 31.03.09 | 01.01.08 31.03.08 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| AGENCY | | |
| Ricavi da attività di agency | 2 930 | 11 917 |
| Risultato netto delle società valutate ad equity | -144 | 0 |
| Altri proventi | 2 026 | 423 |
| Costi e spese operative | -3 074 | -12 485 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY | 1 738 | -145 |
| FINANCE | | |
| Risultato netto delle società valutate ad equity | -820 | -994 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE | -820 | -994 |
| TECHNICAL SERVICES | | |
| Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari | 1 644 | 1 730 |
| Altri proventi | 514 | 210 |
| Costi e spese operative | -2 821 | -2 210 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES | -663 | -270 |
| INVESTMENT E PROPERTY | | |
| Vendite immobiliari | 1 670 | 3 833 |
| Risultato netto società valutate ad equity | -99 | 52 |
| Altri proventi | 1 467 | 970 |
| Costo degli immobili venduti | -861 | -2 954 |
| Costi e spese operative | -980 | -1 390 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY | 1 197 | 511 |
| ALTRI BUSINESS | | |
| Interessi su mutui | 714 | 484 |
| Altri proventi | 150 | 196 |
| Costi e spese operative | -587 | -775 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS | 277 | -95 |
| COSTI DELLA CAPOGRUPPO | -750 | -1 189 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | 979 | -2 182 |

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

| | 01.01.09 | 01.01.08 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 31.03.09 | 31.03.08 |
| Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni: | -712 | -1 213 |
| - ammortamenti | -339 | -579 |
| - accantonamenti | 0 | -526 |
| - svalutazioni | -373 | -108 |
| RISULTATO OPERATIVO | 267 | -3 395 |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | |
| Proventi ed oneri da partecipazioni | -1 | 13 175 |
| Proventi finanziari | 83 | 49 |
| Oneri finanziari | -2 403 | -2 527 |
| TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI | -2 321 | 10 697 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI | -2 054 | 7 302 |
| (UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI | -7 | 15 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO | -2 061 | 7 317 |

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

| (Dati in migliaia di Euro) | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|---|----------------|----------------|
| Crediti finanziari (quota a breve) | 23 198 | 24 300 |
| Immobili destinati alla vendita | 101 671 | 101 178 |
| Debiti per imposte sul reddito | -437 | -437 |
| Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti | 15 813 | 12 779 |
| Capitale netto di funzionamento | 140 245 | 137 820 |
| Crediti finanziari | 546 | 687 |
| Imposte anticipate e differite | 2 238 | 2 240 |
| Investimenti immobiliari | 39 998 | 42 118 |
| Immobilizzazioni immateriali nette | 37 411 | 37 669 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 3 726 | 4 548 |
| Partecipazioni | 35 335 | 36 216 |
| Altre attività | 157 | 158 |
| Altri titoli | 2 338 | 3 979 |
| Attività (passività) fisse nette | 121 749 | 127 615 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -1 443 | -1 145 |
| Attività (passività) destinate alla dismissione | -6 376 | -18 530 |
| Capitale investito al netto delle passività di funzionamento | 254 175 | 245 760 |
| Coperto da: | | |
| Debiti finanziari a breve termine | 170 948 | 153 563 |
| Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve | -11 620 | -9 132 |
| Debiti finanziari a medio/lungo termine | 81 011 | 86 249 |
| Indebitamento finanziario netto | 240 339 | 230 680 |
| Capitale e riserve di terzi | 30 | -749 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 13 806 | 15 829 |
| Totale come sopra | 254 175 | 245 760 |