

COMUNICATO STAMPA

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2008

- Risultato economico lordo di Gruppo negativo per 9,9 milioni di Euro (negativo per 13,1 milioni di Euro nello stesso periodo del 2007)
- MOL Agency dei primi nove mesi 2008 negativo per 6,6 milioni di Euro (positivo per 0,5 milioni di Euro nell'analogo periodo del 2007)
- MOL Finance dei primi nove mesi 2008 negativo per 3,0 milioni di Euro (negativo per 0,8 milioni di Euro nello stesso periodo del 2007)
- MOL Technical Services dei primi nove mesi 2008 in pareggio (positivo per 0,4 milioni di Euro al 30 settembre 2007)
- MOL Investment & Property dei primi nove mesi 2008 positivo per 1,6 milioni di Euro (positivo per 3 milioni di Euro nell'analogo periodo dell'anno scorso)

Milano, 12 novembre 2008 – 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 30 settembre 2008. Il conto economico di sintesi al 30 settembre 2008 viene presentato evidenziando i risultati delle quattro linee di business sulle quali il Gruppo si è focalizzato: Agency, Finance, Technical Services, Investment & Property.

Nei primi nove mesi di quest'anno il Gruppo evidenzia un risultato economico lordo di Gruppo negativo per 9,9 milioni di Euro, in miglioramento rispetto al risultato negativo per 13,1 milioni di Euro ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente. Il risultato è significativamente influenzato dall'accelerazione, nell'ultimo trimestre di quest'anno, della crisi economica e finanziaria in atto a livello internazionale e dal rallentamento del settore immobiliare. Esaminando, infatti, i soli dati trimestrali si evidenzia un risultato economico lordo di Gruppo negativo per 10,5 milioni di Euro (negativo per 8,4 milioni di Euro nel terzo trimestre 2007).

Il margine operativo lordo del Gruppo nei primi nove mesi di quest'anno è stato negativo per 12,7 milioni di Euro (negativo per 5,8 milioni di Euro nello stesso periodo del 2007). Su base trimestrale, il MOL al 30 settembre 2008 è stato negativo per 6,7 milioni di Euro, mentre era risultato negativo per 4,8 milioni di Euro nell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

I costi della Capogruppo ammontano a 4,5 milioni di Euro, ridotti di oltre il 40% rispetto al 30 settembre 2007 (7,9 milioni di Euro). In particolare si evidenzia una sensibile riduzione nei costi del personale, negli emolumenti di amministratori e sindaci e nelle voci pubblicità, consulenze e manutenzioni. Tale decremento è imputabile sia all'attività di "cost saving" attuata dal management sia alla diversa politica di riaddebito dei costi centrali ai vari settori operativi in base a criteri di "time consuming".

Il management del Gruppo sta mettendo in atto tutte le attività necessarie al controllo della difficile situazione congiunturale che si ritiene possa perdurare nel 2009, senza inversioni di tendenza nel breve periodo. In particolare, in data 30 settembre il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha dato l'avvio a un importante processo di riorganizzazione che ha comportato la revisione del piano industriale 2009/2011 presentato lo scorso mese di maggio e aggiornato in data 30 settembre 2008.

Tale aggiornamento porta complessivamente l'EBITDA target del Gruppo al 31 dicembre 2011 a 18,7 milioni di Euro in riduzione rispetto a quello del precedente piano di circa 13 milioni, principalmente a seguito di uno slittamento dei margini della linea Investment & Property all'esercizio 2012, come più ampiamente riportato nel precedente comunicato diffuso al mercato in data 30 settembre 2008.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo risulta pari a circa 226 milioni di Euro (circa 211 milioni di Euro al 31 dicembre 2007). È, comunque, in corso un processo volto alla miglior razionalizzazione della struttura finanziaria del Gruppo e a ottenere un incremento delle linee disponibili per un miglior sostegno allo sviluppo del Piano. A tal fine, il Gruppo ha intrapreso, con la consulenza della Tamburi Investment Partners, un positivo dialogo con i principali istituti finanziari.

La decisione – assunta dal Consiglio di Amministrazione lo scorso 30 settembre - di favorire lo sviluppo della formula del franchising per quanto attiene alle attività di agency in ambito residenziale, con la conseguente cessazione dell'attività delle agenzie dirette, ha comportato l'avvio di un processo di ristrutturazione i cui impatti economici netti non risultano a oggi stimabili in modo puntuale.

Nel dettaglio, l'apporto delle diverse aree di business al Margine Operativo Lordo al 30 settembre 2008 è il seguente.

AGENCY

Intermediazione immobiliare diretta

La rete di proprietà composta al 30 settembre 2008 da n. 123 agenzie (n. 151 al 30 settembre 2007), ha generato nei primi 9 mesi dell'anno ricavi per circa 25 milioni di Euro, inferiori del 23% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il difficile contesto economico politico italiano vissuto nei primi nove mesi dell'esercizio ha ampliato le difficoltà del settore di riferimento, che già risentiva della crisi del 2007. L'allungamento dei tempi medi delle trattative, la rigidità del sistema creditizio e le difficoltà delle famiglie sono alcuni degli elementi che parzialmente giustificano la complessità del contesto in cui la società ha operato e che hanno causato la riduzione del fatturato, la contrazione dei margini e la conseguente decisione di adottare un diverso e più flessibile business model (franchising). L'andamento del terzo trimestre 2008 ha generato ricavi per 6,3 milioni di Euro rispetto ai 6,6 milioni di Euro realizzati nel terzo trimestre 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 possiede le partecipazioni nelle società che detengono le reti in franchising a marchio Gabetti Franchising Agency, Grimaldi e Professionecasa.

Il risultato economico al 30 settembre 2008 dell'attività di franchising evidenzia un utile di 0,2 milioni di Euro, nonostante gli 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. Si segnala che tale risultato comprende esclusivamente la quota di utile post aggregazione con UBH, avvenuta in data 31 marzo 2008; l'attività di franchising svolta nel primo trimestre è ricompresa nelle altre voci dell'attività di "agency" e consolidate integralmente, i cui effetti positivi sono pari a 0,3 milioni di Euro. Il risultato del terzo trimestre è stato pari a 0,4 milioni di Euro

Costi e spese operative

Al 30 settembre 2008 l'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency ammonta a 34,1 milioni di Euro, rispetto ai 38,1 milioni di Euro del 30 settembre 2007. I costi e le spese operative sostenuti nel terzo trimestre 2008, pari a 9,8 milioni di Euro, si riducono complessivamente del 10%, rispetto agli 11,2 milioni di Euro sostenuti nel terzo trimestre 2007.

FINANCE

Come già evidenziato nell'attività del franchising immobiliare, a partire dal 31 marzo anche nel settore Finance è divenuta operativa l'aggregazione con il Gruppo UBH e le componenti economiche relative all'attività di mediazione creditizia sono 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 possiede le partecipazioni nelle società che detengono le reti in franchising a marchio Gabetti Finance, Rexfin, Mutuitime, Gabetti Finance Corporate, Mutuistar e nel settore assicurativo, Assirex.

Si sottolinea che Gabetti Finance ha affiancato a partire dal secondo trimestre 2008 il modello del franchising a quello dell'agenzia di mediazione creditizia, con un incremento dei punti complessivi da n.23 a n.49.

Il risultato economico al 30 settembre 2008 dell'attività di Finance evidenzia una perdita di circa 3 milioni di Euro, in parte giustificata dagli importanti investimenti pubblicitari istituzionali non ripetibili effettuati nei mesi di maggio e giugno da Tree Finance S.r.l. per oltre 1,5 milioni di Euro, a sostegno del forte sviluppo delle reti che sta già dando riscontri positivi in questi primi mesi di attività del Gruppo TREE e per il resto a un calo dell'erogato, e quindi del fatturato, imputabile alla difficile situazione di mercato.

TECHNICAL SERVICES

La ciclicità del settore "Technical Services", nel quale i primi mesi dell'anno rappresentano storicamente il momento della raccolta delle commesse che vengono poi sviluppate e consegnate prevalentemente nell'ultimo quadrimestre dell'esercizio, è stata parzialmente attutita nel 2008 dalla crisi economico-finanziaria mondiale e dalle conseguenze che questa ha portato anche nel settore immobiliare. L'attività relativa a questa linea di business ha fatto registrare al 30 settembre 2008 ricavi pari a 6,8 milioni di Euro, in crescita del 12% rispetto ai 6,0 milioni di Euro conseguiti al 30 settembre 2007, con incrementi di fatturato nelle prestazioni di due diligence, certificazioni energetiche e property.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 30 settembre 2008 il settore "Investment & Property" evidenzia un margine operativo lordo pari a 1,6 milioni di Euro (3,0 milioni di Euro al 30 settembre 2007. Dato non omogeneo in quanto comprensivo del risultato di La Gaiana S.p.A. solo post fusione).

I ricavi per vendite immobiliari ammontano a 12,7 milioni di Euro, con un costo del venduto pari a 10,4 milioni. La voce "altri proventi" include l'effetto netto pari a oltre 2 milioni di Euro derivante dalla 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 industriale.

Al 30 settembre 2008, il book value del patrimonio immobiliare risulta complessivamente pari a 150 milioni di Euro, di cui 99 milioni di rimanenze e 51 milioni di patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., prevalentemente riferito ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia.

Nel corso del terzo trimestre 2008, l'attività di "Investment & Property" ha generato una perdita pari a 0,5 milioni di Euro, rispetto ad un margine positivo dello stesso periodo del 2007 di 1,2 milioni di Euro, risentendo in maniera significativa dell'andamento del mercato.

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 al 30 settembre 2008 ha evidenziato un risultato negativo per 0,3 milioni di Euro (risultato negativo per 1,1 milioni di Euro nello stesso periodo dell'anno precedente). Il montante a scadere al 30 settembre 2008 è pari a 1,8 milioni di Euro, di cui 1,6 milioni per quota capitale (5,8 milioni di Euro, di cui 4,7 milioni per quota capitale al 30 settembre 2007). L'ammontare dei crediti residui netti al 30 settembre 2008 risulta pari a circa Euro 17,4 milioni, in diminuzione di circa Euro 3,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2007, grazie alla continua attività di recupero crediti.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

A partire dall'esercizio corrente si è proceduto a una rivisitazione della modalità di riaddebito dei costi sostenuti dalla Capogruppo per i servizi corporate prestati a favore delle proprie controllate, utilizzando una logica di stima secondo criteri di "time consuming" che ha permesso una rilevazione più chiara e corretta dei margini delle singole linee di business. Ai fini della comparabilità dei dati, si è pertanto proceduto alla riclassificazione anche dei dati relativi all'esercizio precedente. A seguito principalmente di questo nuovo criterio, oltre all'attività intrapresa di "cost saving", al 30 settembre 2008 i costi della Capogruppo risultano pari a 4,5 milioni di Euro e si riducono di oltre il 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (7.9 milioni di Euro). Il risparmio più importante è comunque derivante dal costo del personale la cui riduzione di circa 2 milioni di Euro è imputabile principalmente alla riduzione di 20 risorse. Risultano in diminuzione anche i costi per emolumenti amministratori e sindaci, le spese pubblicitarie e i costi per consulenze e manutenzioni.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 30 settembre 2008 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita lorda del periodo di riferimento) ammonta a 65,9 milioni di Euro, oltre a 0,3 milioni di Euro di capitale e riserve di terzi. Tale voce riflette anche la nuova struttura patrimoniale che si è creata a seguito dell'aumento di capitale dedicato a UBH, con esclusione del diritto di opzione, tramite l'emissione di n. 2.624.914 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,60 cadauna per un totale di Euro 1,6 milioni e con un sovrapprezzo pari a Euro 2,284 per azione iscritto tra le riserve per un importo pari a Euro 6,0 milioni.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2008, pari a 226 milioni di Euro (di cui 94 milioni a medio/lungo termine), si incrementa di 15 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, all'assorbimento operativo di liquidità e agli investimenti in operazioni di sviluppo immobiliare, al netto degli incassi derivanti dalle vendite nell'attività di "Investment & Property", dove continua la dismissione del patrimonio immobiliare del Gruppo, che determinerà nel tempo la progressiva riduzione del livello d'indebitamento.

Al 30 settembre 2008 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente a 270 milioni di Euro, inferiori rispetto ai 300 milioni di Euro del 31 dicembre 2007. In leggero miglioramento il rapporto debt/equity ratio, passato da 3,06 del 31 dicembre 2007 a 3,03 del 30 settembre 2008.

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

Il 7 novembre 2008 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato la revoca del prestito obbligazionario di 25,1 milioni di Euro approvato lo scorso 2 luglio e la contestuale emissione di un prestito obbligazionario convertibile di analoga entità, cedola e durata, modificandone sostanzialmente il prezzo di emissione per renderlo più allineato all'andamento del corso del titolo rimandandone la determinazione al CdA dei giorni immediatamente precedenti l'avvio dell'offerta in opzione.

La fase di riorganizzazione societaria volta allo snellimento del Gruppo è iniziata attraverso la fusione di alcune Società già deliberata dalle rispettive Assemblee, per le quali si è in attesa della stipula del relativo atto definitivo, e proseguirà verosimilmente sino alla prima metà del prossimo esercizio.

Da una prima stima del forecast al 31 dicembre 2008, allo stato attuale è prevedibile un EBITDA negativo per un importo pari a circa 10 milioni di Euro (senza considerare gli oneri straordinari derivanti dal progetto di riorganizzazione ricordato).

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 30 settembre 2008 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

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.08 30.09.08	01.07.07 30.09.07	01.01.08 30.09.08	01.01.07 30.09.07
AGENCY				
Ricavi da attività di agency	6.274	8.446	26.873	37.947
Risultato netto delle società valutate ad equity	365	0	224	0
Altri proventi	108	74	438	638
Costi e spese operative	-9.837	-11.206	-34.120	-38.061
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-3.090	-2.686	-6.585	524
FINANCE				
Risultato netto delle società valutate ad equity	-903	-696	-2.955	-755
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-903	-696	-2.955	-755
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	2.038	2.399	6.750	6.029
Altri proventi	112	-22	247	721
Costi e spese operative	-2.423	-2.155	-6.985	-6.380
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-273	222	12	370
INVESTMENT E PROPERTY				
Vendite immobiliari	1.622	1.612	12.699	4.912
Risultato netto società valutate ad equity	-392	738	-514	1.761
Altri proventi	1.340	758	3.946	1.304
Costo degli immobili venduti	-1.281	-1.212	-10.409	-3.521
Costi e spese operative	-1.750	-681	-4.114	-1.453
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	-461	1.215	1.608	3.003
ALTRI BUSINESS				
Interessi su mutui	404	96	1.587	1.303
Altri proventi	189	246	594	859
Costi e spese operative	-807	-1.165	-2.432	-3.224
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	-214	-823	-251	-1.062
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-1.769	-2.037	-4.522	-7.857
MARGINE OPERATIVO LORDO	-6.710	-4.805	-12.693	-5.777

GRUPPO GABETTI				
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI				
(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.08 30.09.08	01.07.07 30.09.07	01.01.08 30.09.08	01.01.07 30.09.07
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-616	-1 888	-2 310	-3 528
- ammortamenti	-613	-564	-1 630	-1 502
- accantonamenti	168	-849	-430	-1 019
- svalutazioni	-171	-475	-250	-1 007
RISULTATO OPERATIVO	-7 326	-6 693	-15 003	-9 305
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi ed oneri da partecipazioni	-406	0	13 204	21
Proventi finanziari	51	70	210	299
Oneri finanziari	-3 195	-2 013	-8 879	-4 418
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-3 550	-1 943	4 535	-4 098
RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-10 876	-8 636	-10 468	-13 403
(UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	327	189	533	282
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-10 549	-8 447	-9 935	-13 121

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2008	30.06.2008	31.12.2007
Crediti finanziari (quota a breve)	24 907	25 965	19 843
Immobili destinati alla vendita	98 835	91 626	93 748
Debiti per imposte sul reddito	0	-1 007	-573
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	9 320	14 052	10 078
Capitale netto di funzionamento	133 062	130 636	123 096
Crediti finanziari	1 423	1 861	1 980
Imposte anticipate e differite	4 385	3 932	4 101
Investimenti immobiliari	51 112	53 430	56 279
Immobilizzazioni immateriali nette	50 607	50 756	51 355
Immobilizzazioni materiali nette	7 247	6 401	6 642
Partecipazioni	45 000	45 193	8 600
Altre attività	509	529	535
Altri titoli	4 614	4 754	5 541
Attività (passività) fisse nette	164 897	166 856	135 033
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-5 285	-5 339	-6 112
Attività (passività) destinate alla dismissione	0	0	28 513
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	292 674	292 153	280 530
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	141 899	162 458	168 609
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9 331	-9 149	-12 707
Debiti finanziari a medio/lungo termine	93 875	63 816	55 534
Indebitamento finanziario netto	226 443	217 125	211 436
Capitale e riserve di terzi	321	723	960
Patrimonio netto del Gruppo	65 910	74 305	68 134
Totale come sopra	292 674	292 153	280 530