

**RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE
AL 30 SETTEMBRE 2007**

GRUPPO GABETTI

Indice

Organi sociali	Pagina n. 3
Struttura del gruppo	Pagina n. 5
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina n. 9
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina n.11
Area di consolidamento	Pagina n.12
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina n.16
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.16
Le Persone	Pagina n.23
Azioni	Pagina n.24
Composizione del capitale sociale	Pagina n.24
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.26
Dati Societari	Pagina n.28

ORGANI SOCIALI

Presidente Onorario

Giovanni Gabetti

Consiglio di Amministrazione

Presidente <i>Chairman</i>	Elio Gabetti
Vice Presidente <i>Deputy Chairman</i>	Steno Marcegaglia
Amministratore Delegato <i>Chief Executive Officer</i>	Ugo Giordano
Consigliere	Andrea De Vido
Consigliere	Gianluigi Croce
Consigliere (amministratore indipendente)	Maurizio Dallochio
Consigliere (amministratore indipendente)	Claudio De Albertis
Consigliere	Giancarlo Giordano
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Ugo Molinari
Consigliere	Aldo Molino
Consigliere	Davide Passero
Consigliere	Stefano Scovoli

Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Alberto Donnet
Sindaco effettivo	Lucio Mercanti
Sindaco supplente	Gaio Marzio
Sindaco supplente	Pietro Scarrone

Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A. (*Scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2015*)

Comitato per il Controllo Interno

Presidente	Claudio De Albertis Maurizio Dallochio Gianluigi Croce
------------	--

Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Steno Marcegaglia Maurizio Dallochio Claudio De Albertis
------------	--

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

<i>Chief Financial Officer</i>	Marco Speretta
--------------------------------	----------------

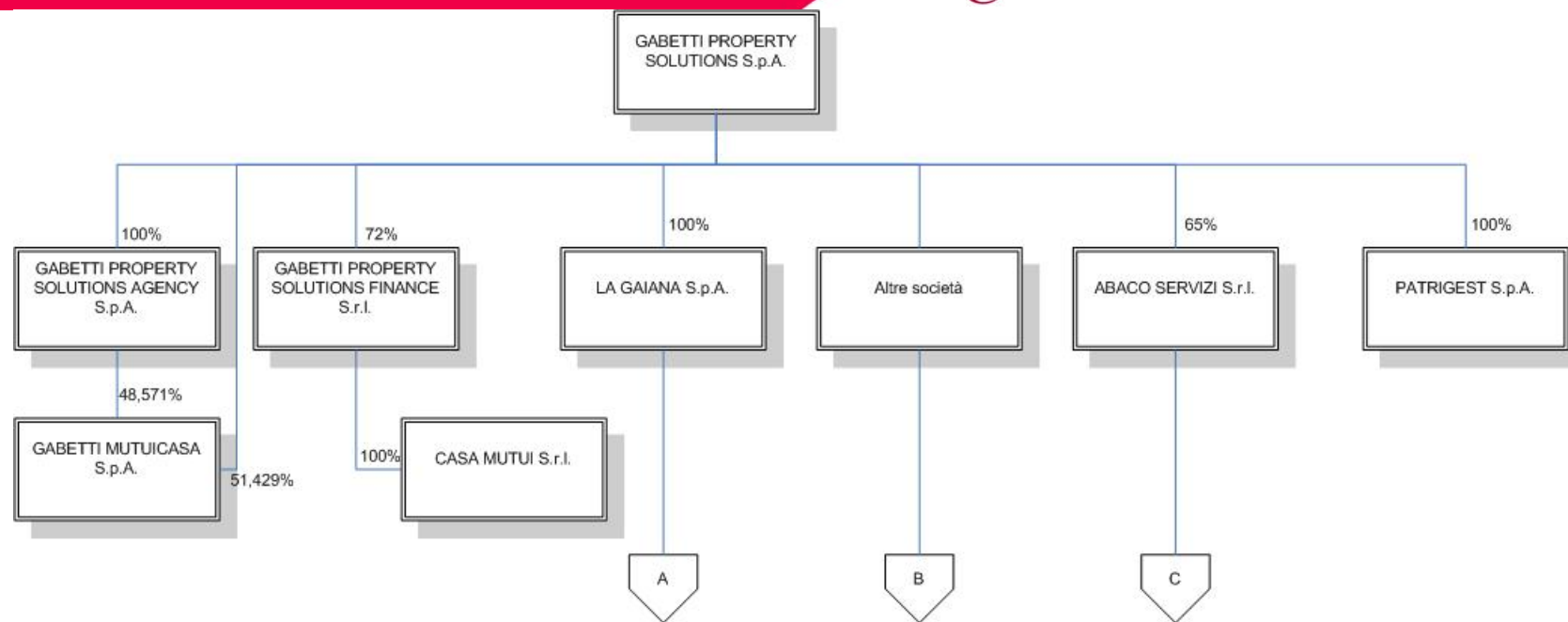
Cariche sociali e Deleghe conferite

La firma sociale e la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Vice Presidente ed all'Amministratore Delegato nei limiti della delega conferita.

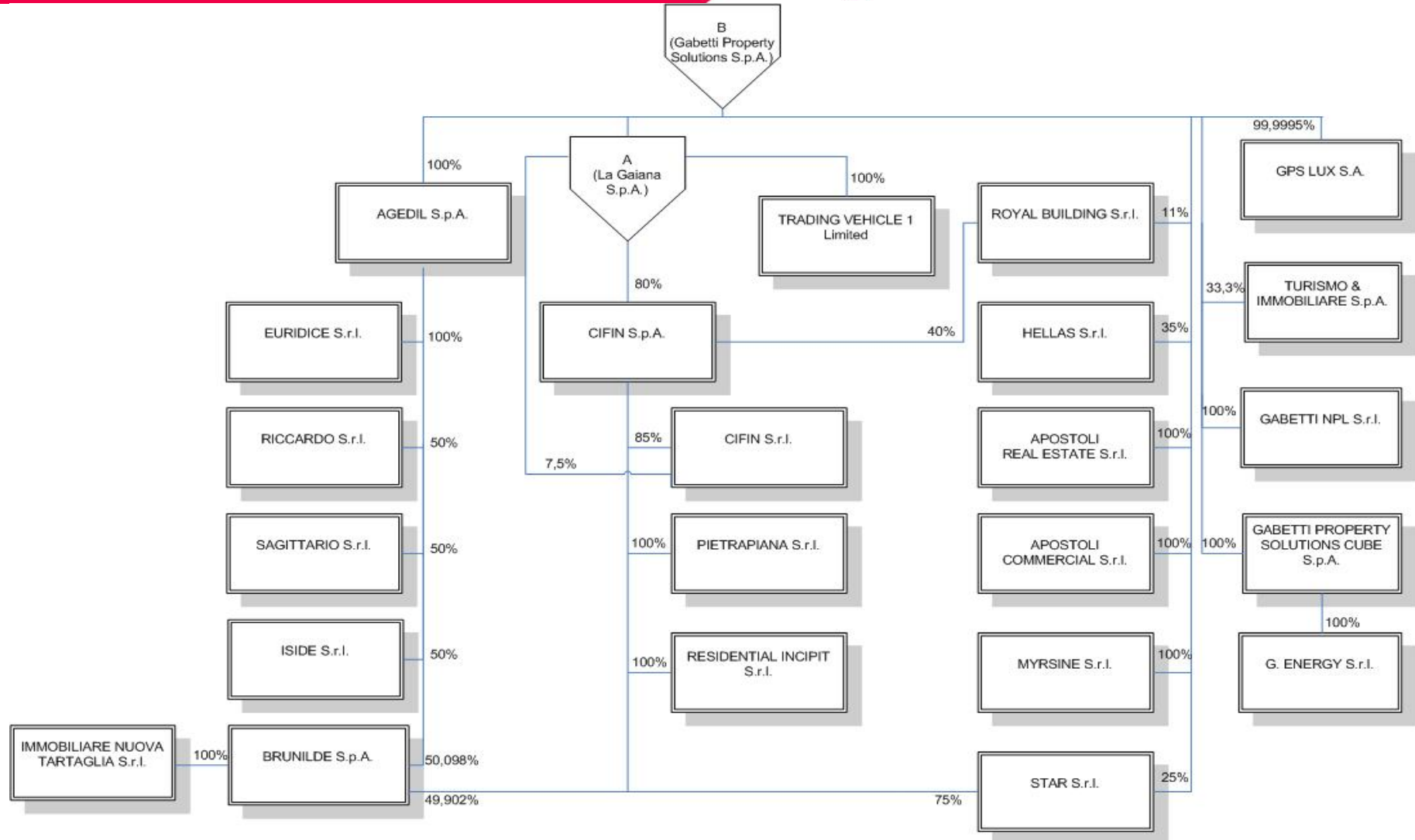
Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Elio Gabetti ed all'Amministratore Delegato Dr. Ugo Giordano, disgiuntamente, tutti i più ampi poteri per l'ordinaria amministrazione della società, fatta eccezione per quelli non delegabili a norma di legge o dello Statuto Sociale.

I membri del Consiglio di Amministrazione resteranno in carica sino alla data di approvazione del Bilancio al 31 Dicembre 2009.

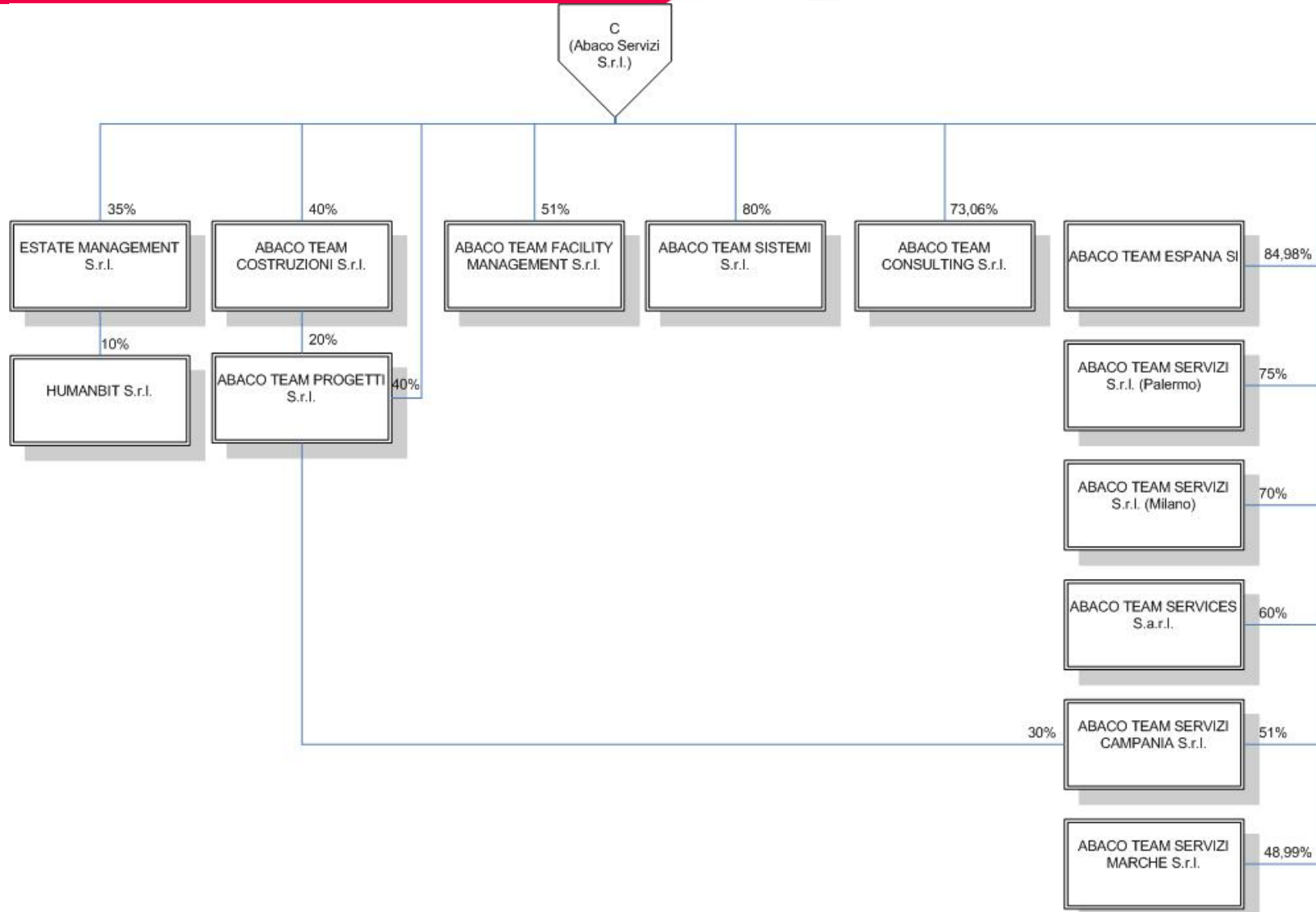
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2007



30 settembre 2007



30 settembre 2007



30 settembre 2007

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.2007	01.07.2006	01.01.2007	01.01.2006
	30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006
ATTIVITA' DI SERVIZI				
Ricavi da intermediazione immobiliare	6 634	7 619	32 476	35 600
Ricavi da franchising	1 812	1 823	5 471	5 342
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	1 983	1 135	5 782	4 747
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	2 456	1 875	7 135	4 620
Altri proventi	400	400	1 996	1 094
Costi e spese operative	-15 576	-13 331	-49 537	-47 424
MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI	-2 291	-479	3 323	3 979
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE				
Vendite immobiliari	1 716	5 008	5 274	9 648
Altri proventi	331	14	1 683	306
Costo degli immobili venduti	-1 297	-3 710	-3 814	-7 500
Costi e spese operative	-879	-198	-1 821	-1 072
MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE	-129	1 114	1 322	1 382
ATTIVITA' DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE				
Locazioni attive	668	0	1 055	0
Altri proventi	-3	0	57	0
Costi e spese operative	-193	0	-545	0
MARGINE OPERATIVO LORDO GESTIONE PATRIMONIO IMM.RE	472	0	567	0
ATTIVITA' FINANZIARIA				
Interessi su mutui	96	384	1 303	2 021
Altri proventi	253	163	879	744
Oneri finanziari	-247	-190	-630	-476
Costi e spese operative	-533	-506	-1 812	-1 786
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO	-431	-149	-260	503
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-2 480	-2 955	-11 736	-9 358
MARGINE OPERATIVO LORDO	-4 859	-2 469	-6 784	-3 494

GRUPPO GABETTI
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01.07.2007	01.07.2006	01.01.2007	01.01.2006
	30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1 929	-848	-3 630	-2 884
- ammortamenti	-633	-647	-1 632	-1 419
- accantonamenti	-849	-13	-1 019	-239
- svalutazioni	-447	-188	-979	-1 226
RISULTATO OPERATIVO	-6 788	-3 317	-10 414	-6 378
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi finanziari	-74	103	168	235
Oneri finanziari	-1 172	-367	-3 157	-826
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1 246	-264	-2 989	-591
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-8 034	-3 581	-13 403	-6 969
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	189	-100	282	-230
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-7 845	-3 681	-13 121	-7 199

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2007	30.06.2007	31.12.2006
Crediti finanziari (quota a breve)	20 908	22 432	28 368
Immobili destinati alla vendita	94 988	80 807	18 073
Debiti per imposte sul reddito	-104	-531	-783
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	15 008	31 735	16 625
Capitale netto di funzionamento	130 800	134 443	62 283
Crediti finanziari	2 055	2 151	2 348
Imposte anticipate e differite	1 432	3 972	4 098
Investimenti immobiliari	69 240	68 957	
Immobilizzazioni immateriali nette	64 498	70 247	39 930
Immobilizzazioni materiali nette	9 166	8 384	9 151
Partecipazioni	14 225	9 479	3 546
Altre attività	579	611	602
Altri titoli	5 808	7 097	0
Attività (passività) fisse nette	167 003	170 898	59 675
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-7 113	-7 295	-8 502
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	290 690	298 046	113 456
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	158 573	158 011	73 601
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10 363	-19 726	-19 738
Debiti finanziari a medio/lungo termine	62 719	69 577	25 770
Indebitamento finanziario netto	210 929	207 862	79 633
Capitale e riserve di terzi	971	1 242	918
Patrimonio netto del Gruppo	78 790	88 942	32 905
Totale come sopra	290 690	298 046	113 456

AREA DI CONSOLIDAMENTO

La situazione trimestrale consolidata include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società Capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente ed indirettamente.

Nel corso del terzo trimestre 2007 sono entrate nell'area di consolidamento le seguenti società:

- Casa Mutui S.r.l., acquisita in data 26 Luglio 2007, che opera nell'ambito della mediazione creditizia;
- Residential Incipit S.r.l., costituita in Romania, che opererà nell'ambito dello sviluppo e del trading immobiliare;
- Trading Vehicle 1 Limited, costituita in Dubai (Emirati Arabi), che opererà nell'ambito dello sviluppo e del trading immobiliare;
- Turismo & Immobiliare S.p.A., acquisita in data 18 Settembre 2007, che opera nell'ambito degli investimenti in iniziative immobiliari a destinazione turistica.

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza di Gabetti Property Solutions S.p.A.:

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	00815040159	4 650 000	4 650 000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	80053390151	10 400 000	10 400 000	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	04508760156	1 550 000	1 550 000	100% diretta
Gabetti Cube S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	03712660103	250 000	250 000	100% diretta
G.Energy S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05668990962	10 000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Cube S.r.l.
Agedil S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	09642250154	1 500 000	1 500 000	100% diretta
Euridice S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	10216730159	10 200	1	100% indirettamente mediante Agedil S.p.A.
Brunilde S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	10497250158	1 000 000	1 000 000	50,098% indirettamente mediante Agedil S.p.A e 49,902% indirettamente mediante Cifin S.p.A.
Immobiliare Nuova Tartaglia S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	08726610150	357 000	1	100% indirettamente mediante Brunilde S.p.A.
Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	04322880966	600 000	2	72% diretta
Gabetti NPL S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	04078040260	600 000	1	100% diretta
GPS LUX S.a.	Luxembourg - Boulevard De La Foire 5		2 000 000	200 000	99.9995% diretta
Myrsine S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05456360964	80 000	2	100% diretta
La Gaiana S.p.A.	Genova - Via XX Settembre 28	05481180965	20 000 000	20 000 000	100% diretta
Cifin S.p.A.	Genova - Via XX Settembre 28/12	09888640154	3 120 000	3 120 000	80% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A.
Star S.r.l.	Milano - Via Cerva 30	04624800969	210 000	2	25% direttamente e 75% indirettamente mediante Cifin S.p.A
Cifin S.r.l.	Genova - Via XX Settembre 28/12	03087700104	78 000	3	7,5% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A. e 85% indirettamente mediante Cifin S.p.A
Pietrapiana S.r.l.	Milano - Via Cerva 30	03349800163	20 000	1	100% indirettamente mediante Cifin S.p.A

./.

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Apostoli Real Estate S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05615580965	10 000	1	100% diretta
Apostoli Commercial S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05621500965	10 000	1	100% diretta
Casa Mutui S.r.l.	Genova - Salita San Matteo 23/25	05056501215	36 000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.
Residential Incipit S.r.l.	Romania - Bucarest - 2 Dr. Nicolae Staicovici Street - Opera Center II, 2nd floor - 050558 - 5th district		62.96	20	100% indirettamente mediante Cifin S.p.A
Trading Vehicle 1 Limited	Sheikh Zayed Road - Al Attar Business Tower 18th Floor - PO box 2268 Dubai		1 920,79	100	100% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A.
Abaco Servizi S.r.l.	Roma - Via Salaria 290	05042531003	100 000	2	65% diretta
Abaco Team Servizi S.r.l. (*)	Palermo - Via E. Restivo 90	05003710828	47 000	3	75% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Consulting S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	07347680154	60 000 deliberato e sottoscritto 25 280 versato	2	73,06% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Servizi S.r.l. (*)	Milano - Via Albricci 9	04748610963	50 000	3	70% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Sistemi S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	05077671005	10 400	6	80% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Services S.a.r.l. (*)	Lione - Rue Servient Tour Cr�dit 129	Inscr. Reg. Lyon 480018282	40 000 deliberato e sottoscritto 8 000 versato	400	60% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Facility Management S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	08383571000	100 000 deliberato e sottoscritto 25 000 versato	5	51% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Servizi Campania S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	09096651006	50 000 deliberato e sottoscritto 12 500 versato	3	51% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l. ed il 30% indirettamente mediante Abaco Team Progetti S.r.l.
Abaco Team Espana S.L. (*)	Barcelona - Calle Caspe 33 B		3 010	3 010	84,98% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.

(*) Consolidate dalla sub-consolidante Abaco Servizi S.r.l.

Si segnala che il Gruppo Abaco Team e Gabetti Finance S.r.l. vengono consolidati al 100% in forza dei patti parasociali vigenti, delle opzioni di acquisto e di vendita stipulate e delle ulteriori informazioni a disposizione.

Le imprese, incluse nell'area di consolidamento con il metodo proporzionale, ai sensi dello IAS 31, sono le seguenti:

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Iside S.r.l.	Milano - Via Savona 52	04597830969	100 000	2	50% indirettamente mediante Agedil S.p.A
Riccardo S.r.l.	Roma - Corso d'Italia, 39	07604011002	100 000	2	50% indirettamente mediante Agedil S.p.A
Sagittario S.r.l.	Roma - Corso d'Italia, 39	07604041009	100 000	2	50% indirettamente mediante Agedil S.p.A

Le seguenti imprese, ai sensi dello IAS 28, sono state valutate con il metodo del patrimonio netto:

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Royal Building S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05265940964	5 388 000	5	11% direttamente e 40% indirettamente mediante Cifin S.p.A
Hellas S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05289330960	10 000	5	35% diretta
Turismo & Immobiliare S.p.A.	Milano - Via Brera 16	05711140581	120 000	120 000	33,333% diretta
Abaco Team Progetti S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	03778300107	10 400 deliberato e sottoscritto 3 169.6 versato	4	40% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l. ed il 20% indirettamente mediante Abaco Team Costruzioni
Abaco Team Costruzioni S.r.l. (*)	Roma - Via Rubicone 8	06735321009	100 000 deliberato e sottoscritto 55 000 versato	2	40% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Estate Management S.r.l. (*)	Milano - Via Giovanni da Procida 14	13328080158	26 000	3	35% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Abaco Team Servizi Marche S.r.l. (*)	Ancona - C.so Garibaldi 91	01591240427	10 329	2	48,99% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.

(*) Valutate nel bilancio della sub-consolidante Abaco Servizi S.r.l.

Ai sensi dello IAS 39 la seguente partecipazione è stata esclusa dal perimetro di consolidamento ed è stata valutata al *fair value* perché è stata classificata nella categoria residuale “Attività finanziarie disponibili alla vendita” (Available for sale):

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Humanbit S.r.l.	Milano - Via Plinio 1	04021990967	10 000	7	10% indirettamente mediante Estate Management S.r.l.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione della situazione trimestrale consolidata al 30 Settembre 2007 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 Dicembre 2006, al quale si rimanda.

I dati e le valutazioni effettuate rispecchiano la miglior stima sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Al 30 Settembre 2007 il Gruppo evidenzia una perdita al lordo delle imposte pari a Euro 13.121 mila, rispetto ad un risultato negativo di Euro 7.199 mila ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente.

Per una corretta analisi del risultato, occorre considerare che nel periodo in esame, a seguito della fusione con La Gaiana S.p.A., avvenuta con decorrenza 1 Maggio 2007, utili lordi per Euro 4.047 mila derivanti da attività di trading e *co-investment* relativi a società partecipate dalla stessa sono transitati direttamente a patrimonio netto (valutazione al *fair value* di attività come previsto dai principi internazionali IAS/IFRS); inoltre i margini derivanti dalla vendita degli immobili di Royal Building, avvenuta in data 11 gennaio 2007, per l'importo di Euro 2.390 mila lordi, erano già stati rilevati direttamente a patrimonio netto nel bilancio consolidato 2006 di La Gaiana S.p.A., a seguito della rivalutazione delle rimanenze di Cifin S.p.A. in applicazione dell'IFRS 3 (*business combination*).

Il risultato al 30 Settembre 2007 è inoltre comprensivo di oneri straordinari lordi sostenuti per Euro 2.889 mila.

Pertanto, in assenza di tali componenti straordinarie e/o non ricorrenti e tenuto conto dei suddetti risultati imputati direttamente a patrimonio netto, la perdita al 30 Settembre “normalizzata” sarebbe stata pari a Euro 3.795 mila, inferiore del 47% rispetto allo stesso periodo del 2006.

In particolare il terzo trimestre 2007 evidenzia un risultato negativo pari ad Euro 7.845 mila (perdita di Euro 3.681 mila nello stesso periodo del 2006). Il commento ai risultati del trimestre delle singole aree di business è rimandato ai paragrafi riferiti alle diverse attività.

Il margine operativo lordo dell'attività di servizi, pari ad Euro 3.323 mila, risulta in diminuzione rispetto allo stesso periodo del precedente esercizio (Euro 3.979 mila) pur evidenziando una crescita del volume dei ricavi operativi pari ad Euro 1.457 mila (Euro 52.860 mila al 30 Settembre 2007 rispetto ad

Euro 51.403 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente). Tale incremento è imputabile ai ricavi per consulenza e gestione immobiliare e per segnalazione prodotti finanziari, il cui aumento ha più che compensato il calo dei ricavi per intermediazione immobiliare. I costi e le spese operative aumentano in maniera più che proporzionale per Euro 2.113 mila principalmente imputabili al consolidamento del Gruppo Abaco Team, acquisito a Maggio 2006 e solo da quest'anno presente da inizio esercizio ed ai costi di Gabetti Finance S.r.l. legati alla fase di start up.

Il margine operativo lordo dell'attività di investimento e trading immobiliare è risultato sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente (Euro 1.322 mila al 30 Settembre 2007 rispetto ad Euro 1.382 mila al 30 Settembre 2006).

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare, interamente detenuto da La Gaiana S.p.A., ha evidenziato un margine operativo lordo pari ad Euro 567 mila, riferito al periodo successivo alla data di efficacia della fusione (1 Maggio 2007).

Il risultato dell'attività finanziaria risulta negativo per Euro 260 mila (utile di Euro 503 mila al 30 Settembre 2006), principalmente a seguito della naturale riduzione dei ricavi derivanti dalla continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio crediti performing oltre che a minori incassi di interessi di mora.

L'EBITDA di Gruppo al 30 Settembre 2007 risulta negativo per Euro 6.784 mila (saldo negativo di Euro 3.494 mila al 30 Settembre 2006) ed include costi della capogruppo per Euro 11.736 mila, in crescita del 25% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 9.358 mila). Tale incremento è sostanzialmente imputabile ai maggiori costi del personale relativi a oneri straordinari di "lay-off".

Al 30 Settembre 2007 la voce "Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni", pari ad Euro 3.630 mila (Euro 2.884 mila al 30 Settembre 2006) si incrementa del 26% a seguito dei maggiori accantonamenti per rischi ed oneri diversi (Euro 1.019 mila rispetto ad Euro 239 mila al 30 Settembre 2006), anch'essi sostanzialmente legati alla riorganizzazione del personale.

L'ampliamento del perimetro di consolidamento con l'ingresso di La Gaiana S.p.A. e delle sue partecipate oltre agli investimenti strategici effettuati in partecipazioni finanziarie a partire dal precedente esercizio, compresi gli effetti relativi la valutazione delle opzioni per l'acquisto della residua quota di partecipazione di Abaco Servizi S.r.l., determinano l'incremento significativo della voce "oneri finanziari", che al 30 Settembre 2007 ammonta ad Euro 3.157 mila (Euro 826 mila al 30 Settembre 2006).

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 30 Settembre 2007 viene di seguito commentato nel dettaglio.

ATTIVITÀ DI SERVIZI

L'attività di servizi rappresenta il core business del Gruppo e comprende l'intermediazione immobiliare, il franchising, la segnalazione di prodotti finanziari e la consulenza e gestione immobiliare.

Tale attività ha complessivamente prodotto al 30 Settembre 2007 un margine operativo lordo pari ad Euro 3.323 mila, inferiore del 16% rispetto al 30 Settembre 2006 (Euro 3.979 mila), per le ragioni sotto evidenziate in dettaglio.

Il terzo trimestre 2007 ha generato una perdita pari ad Euro 2.291 mila rispetto ad una perdita di Euro 479 mila, realizzata nello stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di minori ricavi derivanti dall'attività d'intermediazione immobiliare che sconta un generale allungamento delle tempistiche di vendita, sostanzialmente in linea con l'andamento di mercato.

Intermediazione immobiliare

La rete di proprietà composta al 30 Settembre 2007 da 151 agenzie (148 al 30 Settembre 2006), ha generato nei primi 9 mesi dell'anno ricavi per Euro 32.476 mila, inferiori del 9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tale andamento è giustificato da un generale rallentamento del settore di riferimento, che risente di un sensibile allungamento dei tempi medi di vendita, dovuto, tra l'altro, alle recenti novità legislative introdotte in materia di registrazione dei contratti preliminari di compravendita e del relativo carico fiscale.

Al 30 Settembre 2007 il settore "retail" evidenzia pertanto un ritardo del 6% rispetto all'esercizio precedente, effetto più sensibile nel settore "fractioning" che sconta un forte rallentamento dei tempi di vendita di alcune iniziative già in portafoglio, anche a seguito di richieste nate da comitati inquilini.

Il dettaglio dei ricavi per settore è evidenziato nella seguente tabella:

	30/09/2007	30/09/2006	DELTA	DELTA %
Settore Retail	25.257	26.739	-1.482	-6%
Settore Fractioning	2.644	3.652	-1.008	-28%
Settore Corporate	4.575	5.209	-634	-12%
TOTALE RICAVI DA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	32.476	35.600	-3.124	-9%

L'andamento del terzo trimestre 2007 ha generato ricavi per Euro 6.634 mila rispetto ad Euro 7.619 mila realizzati nel terzo trimestre 2006, con una diminuzione complessiva del 13%.

Franchising

Al 30 Settembre 2007 risultano stipulati contratti di franchising in 726 zone contrattuali, con 657 agenzie operative, (670 zone contrattuali, con 603 agenzie operative al 30 Settembre 2006), con una crescita complessiva di 54 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Al 30 Settembre 2007 i ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi, sono stati pari a Euro 5.471 mila (Euro 5.342 mila al 30 Settembre 2006), con una crescita del 2%.

Nel terzo trimestre 2007 i ricavi tipici conseguiti dall'attività di franchising ammontano ad Euro 1.812 mila, in linea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 1.823 mila).

Segnalazione di prodotti finanziari

Al 30 Settembre 2007 l'attività di segnalazione di prodotti finanziari, svolta con il marchio G.Finance, attraverso una rete creata nel corso dell'anno ed oggi composta da 5 negozi finanziari diretti e 15 negozi di agenti finanziari, applicando il nuovo modello di business “*multibrand*”, ha determinato Euro 216 milioni di prodotti finanziari complessivamente segnalati in crescita del 7% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 201 milioni).

I ricavi complessivi derivanti dall'attività di mediazione di mutui di cui sopra, dei prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché delle operazioni di leasing intermedie nel settore “*corporate*” sono stati pari ad Euro 5.782 mila, in crescita del 22% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 4.747 mila), anche a seguito di diverse condizioni applicate dagli istituti di credito eroganti.

Nel terzo trimestre 2007 i ricavi per segnalazione di prodotti finanziari sono stati pari ad Euro 1.983 mila (Euro 1.135 mila nel terzo trimestre 2006) con una crescita del 75% , che evidenzia le potenzialità del modello e l'imminente uscita dalla fase di “*start up*”.

Consulenza e gestione immobiliare

L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha fatto registrare al 30 Settembre 2007 ricavi pari ad Euro 7.135 mila, in sensibile crescita del 54% rispetto ad Euro 4.620 mila conseguiti al 30 Settembre 2006, prevalentemente in relazione all'attività prodotta dal Gruppo Abaco Team, che ha generato fino al 30 Settembre 2007 ricavi pari ad Euro 5.402 mila.

I ricavi del terzo trimestre 2007 sono stati pari ad Euro 2.456 mila, in crescita del 31% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 1.875 mila).

Altri proventi

La voce, pari ad Euro 1.996 mila risulta in crescita del 82% rispetto ad Euro 1.094 mila al 30 Settembre 2006, principalmente a seguito del beneficio derivante dalla perdita sulla quota di minoranza di Gabetti Finance S.r.l. per Euro 745 mila e per una penale maturata nei confronti di un cliente di Abaco Servizi per Euro 380 mila.

Costi e spese operative

Al 30 Settembre 2007 i costi e le spese operative ammontano ad Euro 49.537 mila e si incrementano del 4% rispetto ad Euro 47.424 mila relativi allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si fornisce di seguito il dettaglio dei costi e spese operative dell'attività di servizi:

- i costi per servizi pari ad Euro 21.239 mila si incrementano del 7% rispetto al 30 Settembre 2006 (Euro 19.849 mila), in considerazione dell'aumento delle spese sostenute per consulenze tecniche immobiliari (Euro 823 mila), per rimborsi spese e altre prestazioni di servizi (Euro 1.918 mila) e per maggiori emolumenti pagati ad amministratori (Euro 226 mila); tali costi sono prevalentemente relativi alle attività acquisite con il Gruppo Abaco Team e Gabetti Finance, che nello scorso esercizio hanno inciso solo limitatamente in quanto acquisite in corso d'anno.

Si evidenzia inoltre la riduzione del 13% delle provvigioni pagate a collaboratori autonomi, (Euro 7.127 mila rispetto ad Euro 8.183 mila), derivante dal rallentamento dell'attività di intermediazione immobiliare e minori costi pubblicitari per Euro 400 mila, sostenuti dalla Capogruppo;

- il costo del personale pari ad Euro 18.992 mila, si incrementa del 4% rispetto al 30 Settembre 2006 (Euro 18.255 mila). Tale incremento è riconducibile alla crescita della forza lavoro a seguito dell'integrazione del Gruppo Abaco Team e di Gabetti Finance S.r.l., parzialmente compensata dalla riduzione dei costi legata alla parte variabile delle retribuzioni;
- i costi per il godimento beni di terzi pari ad Euro 5.870 mila si incrementano del 9% (Euro 5.389 mila al 30 Settembre 2006), principalmente a seguito dei costi sostenuti per la locazione di uffici e negozi connessi allo sviluppo territoriale della rete diretta immobiliare e finanziaria (+ Euro 424 mila), oltre alle maggiori spese relative ai noleggi di automezzi (+ Euro 151 mila);
- gli oneri diversi di gestione pari ad Euro 3.436 mila, si riducono del 13% per complessivi Euro 495 mila, principalmente a causa dei costi sostenuti nell'esercizio precedente per la realizzazione della Convention del Gruppo Gabetti.

I costi e le spese operative sostenuti nel terzo trimestre 2007, pari ad Euro 15.576 mila, si incrementano complessivamente del 17% rispetto ad Euro 13.331 mila sostenuti nel terzo trimestre 2006.

ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE

L'attività di investimento e trading immobiliare ha prodotto un margine operativo lordo al 30 Settembre 2007 pari ad Euro 1.322 mila, sostanzialmente in linea con il risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 1.382 mila).

Tale margine è principalmente dovuto ai buoni risultati raggiunti nell'attività di "co-investment", già svolta dal Gruppo Gabetti ante fusione, realizzati attraverso la vendita di tutti gli immobili di Royal Building S.r.l. ed Hellas S.r.l.

Si evidenzia, peraltro, che a seguito della fusione per incorporazione con La Gaiana S.p.A., avvenuta con decorrenza 1 Maggio 2007, utili lordi per Euro 4.047 mila derivanti da attività di trading e *co-investment* relativi a società partecipate dalla stessa, sono transitati direttamente a patrimonio netto (valutazione al *fair value* di attività come previsto dai principi internazionali IAS/IFRS); inoltre i margini lordi derivanti dalla vendita degli immobili di Royal Building, avvenuta in data 11 Gennaio 2007, per l'importo di Euro 2.390 mila erano già stati rilevati direttamente a patrimonio netto nel bilancio consolidato 2006 di La Gaiana S.p.A., a seguito della rivalutazione delle rimanenze della controllata Cifin S.p.A. in applicazione dell'IFRS 3 (*business combination*).

Prosegue l'attività di trading effettuata tramite le controllate Agedil S.p.A. e Brunilde S.p.A., alle quali si sono aggiunte le società detenute tramite La Gaiana S.p.A..

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio sono state realizzate vendite frazionate degli immobili in rimanenza per Euro 5.274 mila, inferiori del 45% rispetto ad Euro 9.648 mila registrate al 30 Settembre 2006.

Continua l'attività di sviluppo, con particolare riferimento all'iniziativa immobiliare di Olbia, realizzata attraverso la controllata Mysine S.r.l. ed all'iniziativa di Milano, Via Quaranta, realizzata attraverso la controllata Cifin S.p.A.. Il Gruppo ha iniziato nel secondo semestre 2007 ad operare in Dubai sia nel trading che nello sviluppo attraverso un primo investimento per un importo complessivo di circa 12 milioni di Euro. Da tali investimenti si prevedono significativi risultati economici.

Nel corso del terzo trimestre 2007, l'attività di trading ha generato una perdita pari ad Euro 129 mila, rispetto ad un margine positivo dello stesso periodo del 2006 pari ad Euro 1.114 mila.

Si evidenzia che, a seguito della particolare situazione del mercato immobiliare, il Gruppo sta investendo maggiormente nelle attività di sviluppo rispetto a quelle di trading, con risultati che saranno quindi maggiormente diluiti nel tempo.

ATTIVITÀ DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Al 30 Settembre 2007 il valore commerciale del patrimonio gestito, interamente detenuto dalla controllata La Gaiana S.p.A., ammonta ad Euro 68 milioni, e si riferisce prevalentemente ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia. Tale attività, consolidata a partire dal 1 Maggio 2007, ha generato nel terzo trimestre un risultato positivo pari ad Euro 472 mila, mentre nei cinque mesi consolidati il margine operativo lordo è stato pari ad Euro 567 mila.

ATTIVITÀ FINANZIARIA

L'attività finanziaria si riferisce alla gestione dei mutui in essere erogati direttamente dal Gruppo sino al 31 Dicembre 1997.

Al 30 Settembre 2007 l'attività finanziaria ha generato un risultato negativo pari ad Euro 260 mila, rispetto ad Euro 503 mila di margine positivo realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente.

Si evidenzia che rispetto a volumi di incasso dei crediti in contenzioso sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente, si registra una diminuzione della componente economica positiva derivante dagli interessi di mora, che hanno determinato il calo dei risultati.

Inoltre, l'attività tipica risente della continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio dei mutui.

Il montante a scadere al 30 Settembre 2007 risulta essere pari a Euro 3,2 milioni, di cui 2,6 milioni per quota capitale (Euro 5,8 milioni, di cui Euro 4,7 milioni per quota capitale al 30 Settembre 2006).

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 Settembre 2007 i costi della Capogruppo sono pari ad Euro 11.736 mila e si incrementano del 25% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 9.358 mila), principalmente a seguito dei maggiori costi relativi al personale dipendente (Euro 6.899 mila al 30 Settembre 2007 rispetto ad Euro 4.492 mila al 30 Settembre 2006) che risentono soprattutto di oneri straordinari per incentivi all'esodo, oltre che dell'aumento della forza lavoro.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 30 Settembre 2007 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita lorda del periodo di riferimento) ammonta ad Euro 78.790 mila, oltre ad Euro 971 mila di capitale e riserve di terzi.

Tale voce riflette la nuova struttura patrimoniale che si è creata a seguito della fusione per incorporazione avvenuta con decorrenza 1 Maggio 2007 con La Gaiana S.p.A..

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 Settembre 2007, pari a Euro 210.929 mila, (di cui Euro 62.719 mila a medio/lungo termine) si incrementa per Euro 131.296 mila rispetto al 31 Dicembre 2006, tenuto conto degli esborsi effettuati nel periodo, soprattutto in riferimento all'attività di trading (preliminari di acquisto di nuovi immobili e saldo prezzo di asset già in portafoglio), all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche, e considerati gli effetti derivanti dalla fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. (Euro 109 milioni).

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di trading e investment per Euro 123 milioni, alla gestione del portafoglio mutui direttamente erogati sino al 31 Dicembre 1997 per Euro 20 milioni e all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 68 milioni.

Per una corretta analisi dei debiti finanziari a medio/lungo termine, principalmente riferiti all'acquisto di partecipazioni finanziarie, si consideri che gli stessi comprendono gli effetti derivanti dalla valutazione delle opzioni di acquisto delle residue quote del 35% del Gruppo Abaco Team per Euro 8.578 mila e del 28% di Gabetti Finance S.r.l. per Euro 6.000 mila, che diverranno effettive verso il mercato del debito soltanto al momento dell'esercizio dell'opzione.

Al 30 Settembre 2007 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad Euro 297 milioni, superiori ad Euro 129 milioni del 31 Dicembre 2006, anche a seguito degli effetti derivanti dalla fusione per incorporazione con La Gaiana S.p.A., che hanno portato ad una revisione generale degli affidamenti, in una logica di loro ottimizzazione ed accorpamento sulla Capogruppo.

LE PERSONE

Al 30 Settembre 2007 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2006
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	125	113	112
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	428	432	425
PATRIGEST S.p.A.	8	7	11
GABETTI FINANCE S.r.l. (*)	52	43	39
LA GAIANA S.p.A.	5	-	-
CIFIN S.p.A.	5	-	-
ABACO SERVIZI S.r.l. (^) (*)	34	27	68
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (MI)	3	6	-
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (PA)	4	4	-
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	12	6	-
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	10	8	-
ABACO TEAM SERVICES S.a.r.l.	1	1	-
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	687	647	655

	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2006
DIRIGENTI	27	24	24
QUADRI	57	51	51
IMPIEGATI	596	565	564
OPERAI	7	7	16
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	687	647	655

(^) Al 30.09.2006 per le società del Gruppo Abaco, il numero dipendenti è stato inserito su Abaco Servizi S.r.l., non essendo disponibile la suddivisione.

(*) Per completezza d'informazione, si comunica che al 30 Settembre 2007 risultano distaccate in Gabetti Finance S.r.l. n. 12 risorse messe a disposizione da Gabetti Agency S.p.A. (n. 22 al 31 Dicembre 2006) ed in Gabetti Property Solutions S.p.A. n. 1 risorsa messa a disposizione da Gabetti Finance S.r.l. (n. 1 al 31 Dicembre 2006).

Inoltre, in Gabetti Agency S.p.A., operano n. 262 collaboratori autonomi (n. 312 unità a fine anno 2006) in supporto alla rete commerciale di vendita, mentre a supporto delle attività tecniche svolte dal Gruppo Abaco Servizi, operano n. 15 collaboratori autonomi e 11 amministratori ed infine in Gabetti Finance S.r.l. operano n. 21 collaboratori autonomi.

AZIONI

Al 30 Settembre 2007 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 28 Settembre 2007 era pari ad Euro 2,328 (Euro 3,783 al 29 Dicembre 2006).

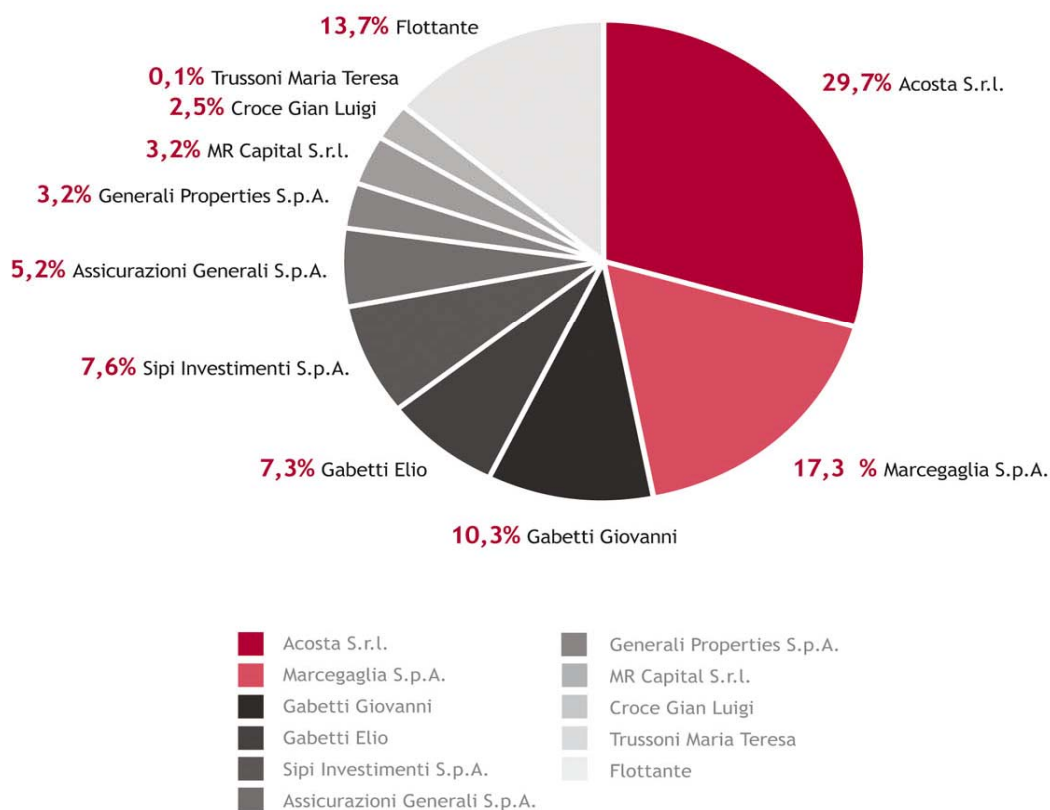
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 27 Settembre 2007, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società:

AZIONISTI	AZIONI al 27.09.2007	% SUL CAPITALE al 27.09.2007
Acosta S.r.l.	14.796.265	29,668% *
Marcegaglia S.p.A.	8.626.143	17,296%
Gabetti Giovanni	5.135.918	10,298%
Gabetti Elio	3.617.000	7,252%
Sipi Investimenti S.p.A.	3.811.400	7,642%
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.588.600	5,190%
Generali Properties S.p.A.	1.600.000	3,208%
MR Capital S.r.l.	1.600.000	3,208%
Croce Gian Luigi	1.224.000	2,454%
Trussoni Maria Teresa	61.511	0,123% *
Flottante	6.812.516	13,660%
TOTALE	49.873.353	100,000%

*Acosta S.r.l. ha concesso l'usufrutto a Maria Teresa Trussoni su n. 9.420.608 azioni, pari al 18,889% del capitale sociale. Il diritto di voto relativo a dette azioni spetta a Maria Teresa Trussoni.

Azionisti Gabetti Property Solutions S.p.A. al 27 settembre 2007



La suddetta situazione, aggiornata alla data delle ultime modifiche, risulta invariata al 30 Settembre 2007 sulla base delle informazioni a disposizione della società.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL TRIMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In data odierna è stato approvato un accordo tra la nostra Società ed il Gruppo UBH che porterà alla integrazione delle reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia dei due Gruppi.

L'operazione condurrà all'aggregazione di tali attività in due società, che opereranno rispettivamente per la parte del franchising immobiliare con i marchi Gabetti Franchising Agency, Grimaldi Franchising e Professionecasa e per la mediazione creditizia con i marchi G.finance, Rexfin, Mutuistar e Mutuitime, oltre al marchio Assirex per il brokeraggio di prodotti assicurativi.

Le partecipazioni in tali due società saranno speculari: nella prima società (franchising immobiliare) 51% al nostro Gruppo e 49% ad UBH, viceversa nella seconda società (mediazione creditizia).

Tale operazione, di enorme valore strategico, non comprende la rete di intermediazione diretta retail, corporate e Santandrea.

L'aggregazione tra il Gruppo Gabetti ed il Gruppo UBH darà vita ad una realtà con una forte focalizzazione sul *cross selling* ed un'elevata potenzialità di crescita per linee esterne ed interne.

Per quanto riguarda l'intermediazione immobiliare la nuova realtà potrà contare su una rete di circa 1.500 agenzie in franchising mentre in relazione alla mediazione creditizia si potrà contare su oltre 200 negozi finanziari che al 30 Giugno 2007 hanno erogato mutui e servizi finanziari per circa 600 milioni di euro.

Nell'ambito di tale operazione, UBH si è impegnata a sottoscrivere un aumento di capitale ad essa riservato, con esclusione del diritto di opzione, rappresentativo del 5% del capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. a seguito dell'esecuzione dell'aumento stesso. Il Consiglio di Gabetti Property Solutions S.p.A., in data odierna, ha fissato il prezzo dell'aumento di capitale a pagamento riservato ad UBH in Euro 2,884 per azione, importo risultante dalla media ponderata del prezzo ufficiale di Borsa Italiana del titolo Gabetti degli ultimi sei mesi.

Nel mese di ottobre è stata completata la fase progettuale di Gabetti Finance S.r.l. ed è quindi stata acquistata la residua quota del 28% detenuta da Aldo Molino al prezzo di Euro 6 milioni. E' stata nel contempo attivata una iniziativa rivolta specificatamente al mercato corporate e delle piccole imprese, costituendo una società in partnership con lo stesso Aldo Molino, che ne detiene la maggioranza.

In data 25 ottobre, Filippo Cartareggia, Amministratore Delegato di Gabetti Agency S.p.A., è stato sostituito alla guida della Società dall'Amministratore Delegato della Capogruppo Ugo Giordano.

Tale avvicendamento si colloca nell'ambito di un profondo cambiamento avviato dal nuovo management del Gruppo che prevede la focalizzazione sulle attività caratteristiche con i seguenti obiettivi, che costituiranno le basi per il piano strategico in corso di elaborazione e che verrà presentato entro il primo semestre 2008:

- efficientamento della rete diretta nell'intermediazione immobiliare;
- espansione dell'attività di franchising attraverso l'operazione con il Gruppo UBH di cui sopra;

- accelerazione nello sviluppo dell'attività di mediazione creditizia anche attraverso l'integrazione con il Gruppo UBH; con il Gruppo UBH;
- apertura verso i mercati esteri nelle attività di trading e di sviluppo;
- rinnovo del portafoglio di immobili gestiti al fine di aumentarne la redditività.

E' inoltre in corso una profonda attività di riorganizzazione e di "cost saving" per il miglioramento dei margini complessivi del Gruppo.

Il processo di riorganizzazione e "cost saving" comporterà effetti negativi nel 2007 che, unitamente al contesto economico sfavorevole per il mercato immobiliare, induce a confermare per l'esercizio in corso un risultato economico consolidato negativo.

Gli effetti economici positivi di quanto sopra illustrato sono tuttavia attesi già nel prossimo esercizio.

Milano, 13 Novembre 2007

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott. Elio Gabetti)

DATI SOCIETARI

Sede legale in Milano

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Via Ugo Bassi, 4/b

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755634

<http://www.gabetti.it>

Dati legali

Capitale sociale Euro 29.924.011,80 interamente versato

C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.I. n. 03650800158

Iscrizione U.I.C. n. 1893

Investor Relator

Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

e-mail: presidenza@gabetti.it

Telefono 02/77551