

**RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI  
SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE  
AL 31 MARZO 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.14
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.15
Le Persone	Pagina n.19
Azioni	Pagina n.20
Operazioni straordinarie avvenute nel trimestre	Pagina n.20
Composizione del capitale sociale	Pagina n.20
Fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.a.	Pagina n.21
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.23
Dati Societari	Pagina n.24



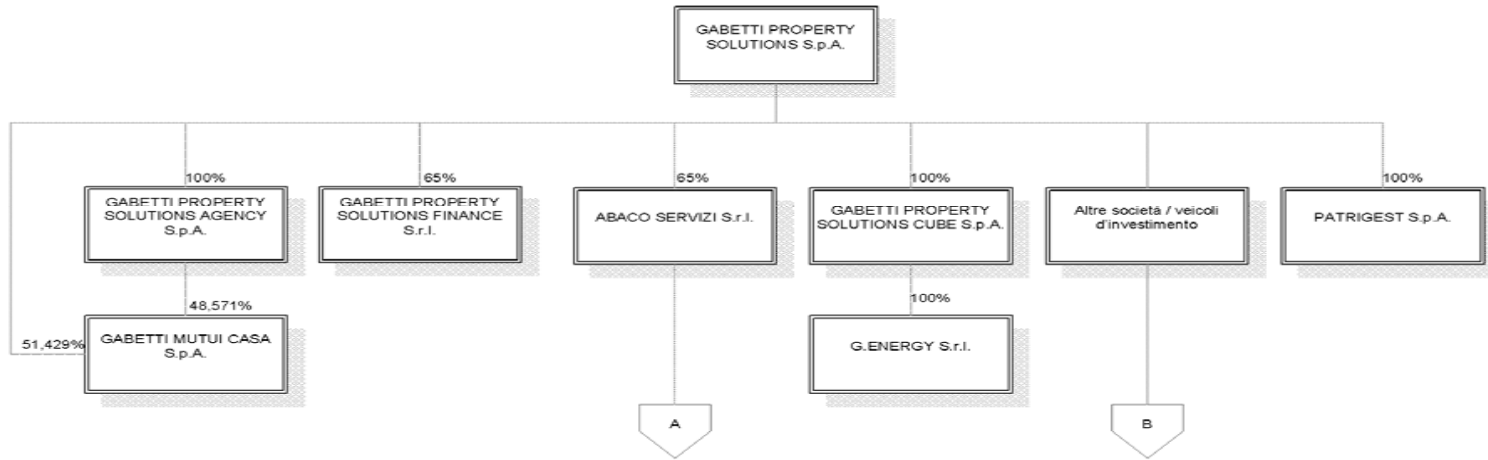
## **Cariche sociali e Deleghe conferite**

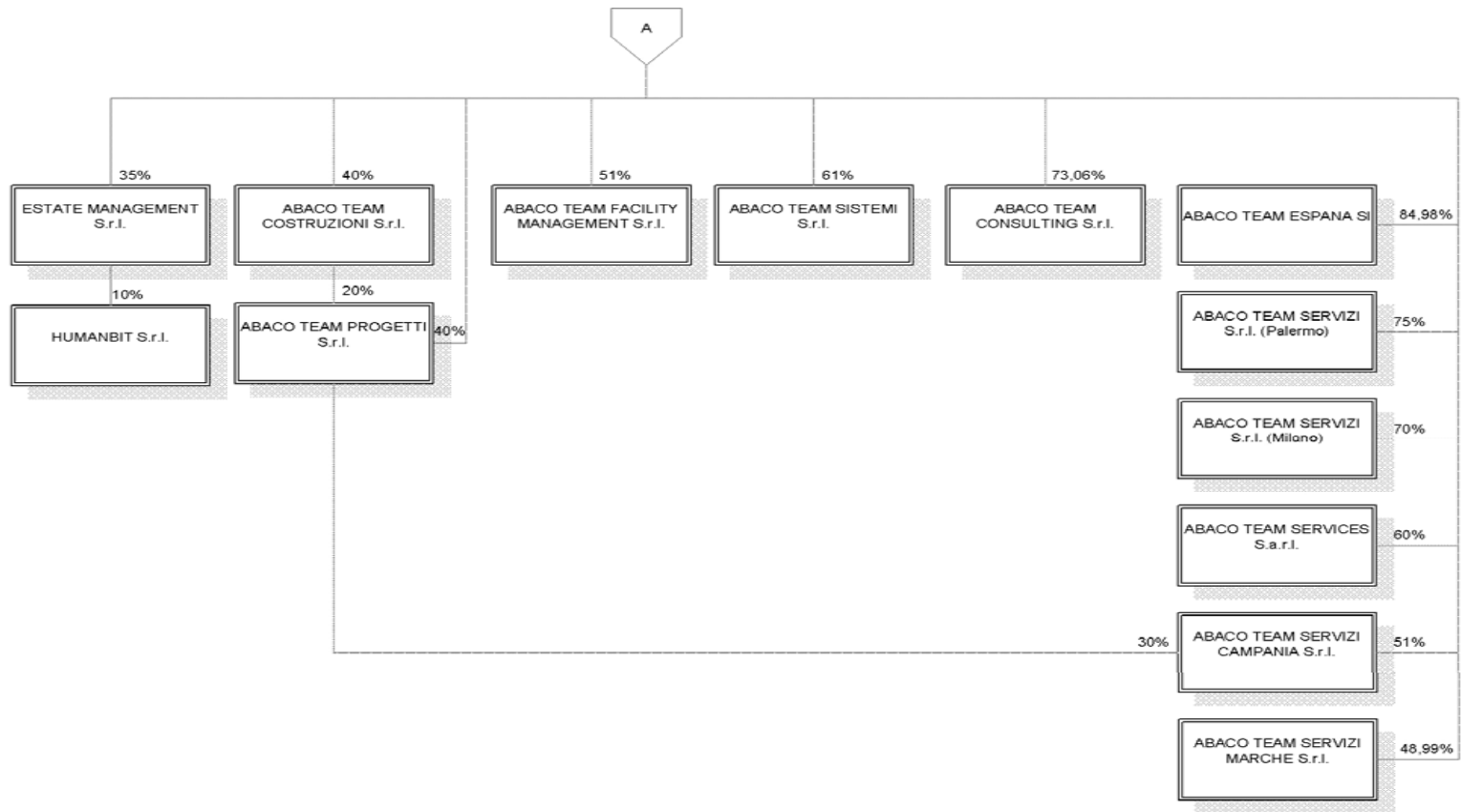
Al Presidente e agli Amministratori Delegati, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto sociale, la firma sociale e la rappresentanza legale della società di fronte ai terzi ed in giudizio anche separatamente l'uno dall'altro, nei limiti della delega loro conferita.

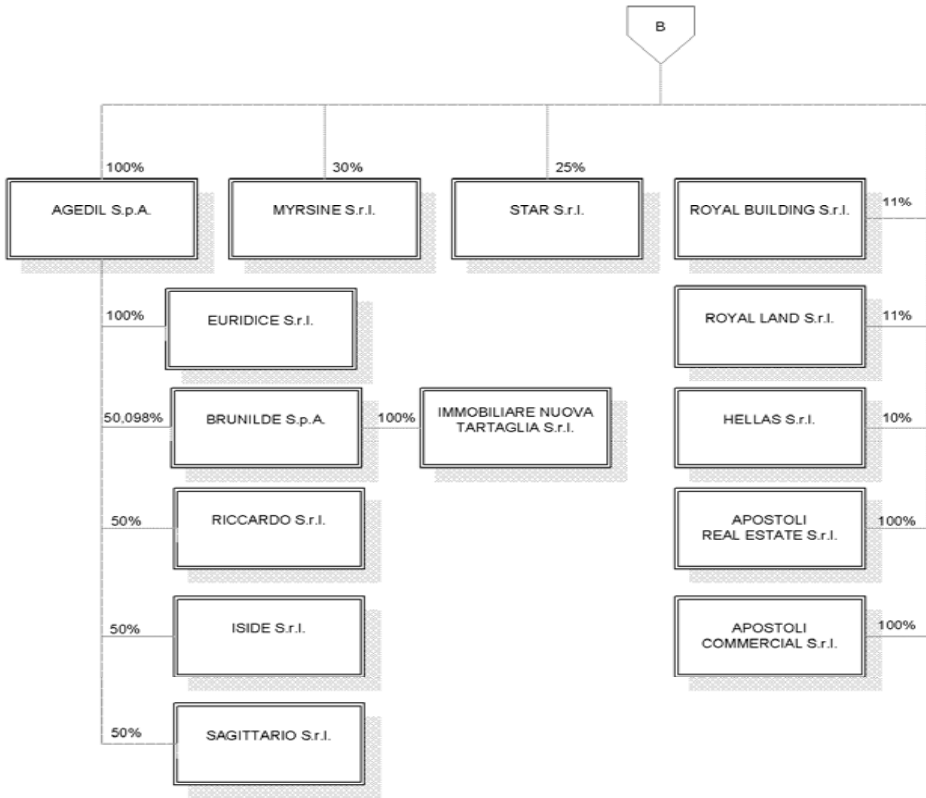
Il Consiglio di Amministrazione ha conferito, con firma libera, al Presidente Elio Gabetti ed agli Amministratori Delegati Ugo Giordano e Maurizio Monteverdi, tutti i più ampi poteri per l'ordinaria amministrazione della Società, fatta eccezione unicamente per quelli non delegabili a norma di legge e dell'art. 19 dello Statuto sociale.

I membri del Consiglio di amministrazione resteranno in carica sino alla data di approvazione del Bilancio al 31 Dicembre 2007.

## **STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2007**







## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	<b>01.01.2007</b>	<b>01.01.2006</b>
	<b>31.03.2007</b>	<b>31.03.2006</b>
<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>		
Ricavi da intermediazione immobiliare	11.686	13.327
Ricavi da franchising	1.847	1.767
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	1.548	1.342
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	2.275	657
Altri proventi	681	358
Costi e spese operative	-16.382	-15.988
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI</b>	<b>1.655</b>	<b>1.463</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE</b>		
Vendite immobiliari	1.049	2.351
Altri proventi	928	95
Costo degli immobili venduti	-948	-1.888
Costi e spese operative	-200	-517
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE</b>	<b>829</b>	<b>41</b>
<b>ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
Interessi su mutui	1.142	1.060
Altri proventi	377	379
Oneri finanziari	-191	-133
Costi e spese operative	-688	-659
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO</b>	<b>640</b>	<b>647</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>-3.020</b>	<b>-3.232</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>104</b>	<b>-1.081</b>

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	<b>01.01.2007</b>	<b>01.01.2006</b>
	<b>31.03.2007</b>	<b>31.03.2006</b>
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	<b>-491</b>	<b>-668</b>
- ammortamenti	-479	-374
- svalutazioni	-12	-294
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-387</b>	<b>-1.749</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
Proventi finanziari	120	60
Oneri finanziari	-582	-182
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-462</b>	<b>-122</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>-849</b>	<b>-1.871</b>
<b>UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>44</b>	<b>-51</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-805</b>	<b>-1.922</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2007	31.12.2006
Crediti finanziari (quota a breve)	27.533	28.368
Immobili destinati alla vendita	17.408	18.073
Debiti per imposte sul reddito	-378	-783
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	20.922	16.625
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>65.485</b>	<b>62.283</b>
Crediti finanziari	2.469	2.348
Imposte anticipate e differite	4.098	4.098
Immobilizzazioni immateriali nette	40.380	39.930
Immobilizzazioni materiali nette	9.102	9.151
Partecipazioni	3.757	3.546
Altre attività	612	602
Altri titoli	0	0
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>60.418</b>	<b>59.675</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-8.305	-8.502
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>117.598</b>	<b>113.456</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	82.602	73.601
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-22.991	-19.738
Debiti finanziari a medio/lungo termine	25.765	25.770
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>85.376</b>	<b>79.633</b>
Capitale e riserve di terzi	874	918
Patrimonio netto del Gruppo	31.348	32.905
<b>Totale come sopra</b>	<b>117.598</b>	<b>113.456</b>

## 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.

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 ed il 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
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	65% diretta
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
Abaco Servizi S.r.l.	Roma - Via Salaria 290	05042531003	100.000	2	65% diretta
Abaco Team Servizi S.r.l. (*)	Palermo - Via Francesco Laurana 65	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	61% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.

./.

Abaco Team Services S.a.r.l. (*)	Lione - Rue Servient Tour Crédit 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% mediante Abaco Servizi S.r.l. ed il 30% mediante Abaco Team Progetti S.r.l.
Abaco Team Espana S.L. (*)	Barcellona - 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 Gabetti Finance S.r.l. ed il Gruppo Abaco Team vengono consolidate al 100% in forza dei patti parasociali vigenti e delle opzioni di acquisto e di vendita stipulate.

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>
Myrsine S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05456360964	80.000	2	30% diretta
Star S.r.l.	Milano - Via Cerva 30	04624800969	210.000	2	25% diretta
Royal Building S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05265940964	5.388.000	5	11% diretta
Royal Land S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05265950963	1.112.000	5	11% diretta
Hellas S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05289330960	10.000	5	10% diretta
Abaco Team Progetti S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	03778300107	10 400 deliberato e sottoscritto 3 169.6 versato	4	40% mediante Abaco Servizi S.r.l. ed il 20% 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.

Le partecipazioni di Royal Building S.r.l., Royal Land S.r.l. ed Hellas S.r.l. sono state valutate con il metodo del patrimonio netto in quanto, in base alle clausole statutarie, Gabetti Property Solutions S.p.A. esercita un'influenza notevole.

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.

(\*) Valutata nel bilancio della sub-consolidante Abaco Servizi 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 31 Marzo 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 31 Marzo 2007 il Gruppo ha conseguito una perdita al lordo delle imposte pari a Euro 805 mila, rispetto ad una perdita di Euro 1.922 mila realizzata nello stesso periodo dell'anno precedente.

Il margine dell'attività di servizi, pari ad Euro 1.655 mila risulta in crescita del 13% rispetto al 31 Marzo 2006 (Euro 1.463 mila ) con una crescita complessiva del 3% del volume dei ricavi operativi (Euro 18.037 mila al 31 Marzo 2007 rispetto a Euro 17.451 dello stesso periodo dell'esercizio precedente) con variazioni significative nell'attività “*technical*”, che ha beneficiato dell'integrazione del Gruppo Abaco Team.

Per la stessa motivazione si giustifica l'incremento del 2% dei costi e delle spese operative legate all'attività di cui sopra.

Positivo è stato il risultato dell'attività di investimento e trading immobiliare, che grazie ai primi ritorni relativi all'attività di “*co-investment*” ha registrato un margine di Euro 829 mila, in sensibile crescita rispetto al primo trimestre dell'esercizio precedente (Euro 41 mila).

Il risultato dell'attività finanziaria è rimasto sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente, con un margine pari ad Euro 640 mila, rispetto ad Euro 647 mila del 31 Marzo 2006.

Al 31 Marzo 2007 l'EBITDA di Gruppo è pari ad Euro 104 mila (saldo negativo di Euro 1.081 mila al 31 Marzo 2006) ed è comprensivo di costi della capogruppo per Euro 3.020 mila, in diminuzione del 7% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente ( Euro 3.232 mila).

La voce “Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni” ha principalmente beneficiato di minori svalutazioni su crediti rispetto all'esercizio precedente (Euro 12 mila al 31 Marzo 2007 rispetto ad Euro 294 mila al 31 Marzo 2006).

Gli investimenti sostenuti a partire dal precedente esercizio a sostegno della crescita e dello sviluppo del piano strategico triennale 2006/2008, si riflettono nell'incremento della voce “oneri finanziari” che al 31 Marzo 2007 ammonta ad Euro 582 mila (Euro 182 mila al 31 Marzo 2006)

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 31 Marzo 2007 viene commentato nei dettagli che seguono.

### 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.

Complessivamente l'attività di servizi ha prodotto al 31 Marzo 2007 un margine operativo lordo di Euro 1.655 mila, superiore del 13% rispetto al 31 Marzo 2006 (Euro 1.463 mila).

Le ragioni di tale scostamento sono di seguito evidenziate in dettaglio:

## Intermediazione immobiliare

La rete di proprietà composta al 31 Marzo 2007 da 149 agenzie (151 al 31 Marzo 2006), ha generato nel primo trimestre 2007 ricavi per Euro 11.686 mila (Euro 13.327 mila nel primo trimestre 2006) in diminuzione di Euro 1.641 mila, principalmente a seguito di un rallentamento generalizzato del settore di riferimento, che risente di un allungamento dei tempi medi di vendita dovuto anche alle difficoltà introdotte dalle recenti novità legislative in materia di registrazione dei contratti preliminari di compravendita e del relativo carico fiscale.

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

	31/03/2007	31/03/2006	DELTA	DELTA %
Settore Retail	9.177	10.359	-1.182	-11%
Settore Fractioning	973	1.299	-326	-25%
Settore Corporate	1.536	1.669	-133	-8%
<b>TOTALE RICAVI DA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE</b>	<b>11.686</b>	<b>13.327</b>	<b>-1.641</b>	<b>-12%</b>

## Franchising

Nel primo trimestre 2007 i ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi conseguiti dall'attività di franchising ammontano ad Euro 1.847 mila in crescita del 4% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 1.767 mila).

Al 31 Marzo 2007 risultano stipulati contratti di franchising in 727 zone contrattuali, con 644 agenzie operative, (666 zone contrattuali, con 600 agenzie operative al 31 Marzo 2006), con una crescita complessiva di 44 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

## Segnalazione di prodotti finanziari

Nel corso del primo trimestre dell'esercizio Gabetti Finance S.r.l. ha iniziato ad operare all'interno del Gruppo quale unico interlocutore nei confronti degli istituti di credito partner nel settore dell'intermediazione finanziaria.

L'introduzione del nuovo modello di business previsto dal piano strategico industriale, in una logica "multibrand" ed "open architecture" risente dell'avvio delle nuove modalità operative, ed evidenzia una temporanea riduzione nel volume dei prodotti finanziari complessivamente segnalati, che al 31 Marzo 2007 sono pari ad Euro 59 milioni (Euro 62 milioni al 31 Marzo 2006).

Tale periodo di transizione terminerà nel corso dell'esercizio 2007 lasciando intravedere ampie prospettive di miglioramento e di crescita dei volumi erogati

I ricavi complessivi derivanti dall'attività di segnalazione di mutui, di prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché delle operazioni di leasing intermedie nel settore "corporate" sono stati pari ad Euro 1.548 mila, in crescita del 15% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 1.342 mila) a seguito delle diverse condizioni pattuite con gli istituti di credito convenzionati.

## Consulenza e gestione immobiliare

I ricavi del primo trimestre 2007 sono stati pari ad Euro 2.275 mila, in sensibile crescita rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 657 mila), prevalentemente in relazione all'attività del Gruppo Abaco Team (Euro 1.964 mila), acquisito in data 19 Maggio 2006.

## Costi e spese operative

I costi e le spese operative sostenuti nel primo trimestre 2007, pari ad Euro 16.382 mila, si incrementano complessivamente del 2% rispetto ad Euro 15.988 mila sostenuti nel primo trimestre 2006.

Tale incremento tiene conto dei costi relativi all'integrazione del Gruppo Abaco Team per Euro 2.083 mila e dei costi relativi all'attività di Gabetti Finance S.r.l. pari ad Euro 1.392 mila, entrambe non presenti nel primo trimestre dell'esercizio precedente.

Viceversa nello scorso esercizio si erano sostenuti costi non ripetibili relativi alla convention del Gruppo per Euro 1.596 mila.

Pertanto i costi e le spese operative sostenuti nel primo trimestre 2007, rapportabili allo stesso periodo dell'anno 2006, risultano in sostanziale riduzione rispetto all'esercizio precedente (-10%).

Si fornisce di seguito un'analisi dei costi e delle spese operative dell'attività di servizi:

- i costi per servizi pari ad Euro 6.950 mila s'incrementano del 26% rispetto al 31 Marzo 2006 (Euro 5.522 mila), in considerazione dell'aumento delle spese sostenute per consulenze tecniche immobiliari (Euro 922 mila) e per rimborsi spese e altre prestazioni di servizi (Euro 642 mila), costi prevalentemente relativi alle attività acquisite con il Gruppo Abaco Team, parzialmente compensati dalla riduzione del 20% delle provvigioni pagate a collaboratori autonomi, (Euro 2.174 mila rispetto ad Euro 2.706 mila), derivante dal rallentamento dell'attività di intermediazione immobiliare;
- il costo del personale pari ad Euro 6.475 mila, si riduce del 1% rispetto al 31 Marzo 2006 (Euro 6.572 mila), tenuto conto dell'incremento della forza lavoro relativa all'integrazione del Gruppo Abaco Team e di Gabetti Finance S.r.l. che ha generato costi pari ad Euro 955 mila, interamente compensati dai minori costi legati alla parte variabile delle retribuzioni;
- i costi per il godimento beni di terzi pari ad Euro 1.958 mila si incrementano del 23% (Euro 1.597 mila al 31 Marzo 2006), principalmente a seguito dei costi sostenuti per la locazione di uffici e negozi connessi alle società entrate nel perimetro di consolidamento;
- gli oneri diversi di gestione pari ad Euro 999 mila, si riducono del 57% per complessivi Euro 1.298 mila, principalmente a causa dei costi sostenuti nell'esercizio precedente per la realizzazione della Convention del Gruppo Gabetti.

## ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE

L'attività di investimento e trading immobiliare ha prodotto un margine operativo lordo al 31 Marzo 2007 pari ad Euro 829 mila, in sensibile crescita rispetto all'esercizio precedente (Euro 41 mila), a seguito dei buoni risultati raggiunti nell'attività di *co-investment*, realizzati attraverso la vendita di tutti gli immobili di Royal Building S.r.l. e di parte di quelli di Hellas S.r.l. che hanno generato una plusvalenza pari ad Euro 975 mila. La cessione del restante portafoglio di Hellas, legato al verificarsi di condizioni

sospensive ad oggi già avverate, porterà un ulteriore beneficio economico di un milione di Euro che verrà imputato per competenza nel secondo trimestre.

Nel corso dell'esercizio sono state realizzate vendite frazionate degli immobili in rimanenza per Euro 1.049 mila, inferiori del 55% rispetto ad Euro 2.351 mila registrate al 31 Marzo 2006, a fronte di un costo delle stesse pari ad Euro 948 mila.

Inoltre, nel trimestre è proseguito lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare in Olbia – località Murta Maria – realizzata attraverso la collegata Myrsine S.r.l.

### **ATTIVITÀ FINANZIARIA**

Al 31 Marzo 2007 l'attività finanziaria ha generato un margine operativo lordo pari ad Euro 640 mila, in sostanziale pareggio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 647 mila), nonostante la continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio dei mutui erogati direttamente fino al 31 Dicembre 1997, grazie all'effetto positivo derivante dalla attualizzazione dei crediti.

Il montante a scadere al 31 Marzo 2007 risulta essere pari ad Euro 4,4 milioni, di cui 3,5 milioni per quota capitale (Euro 7,9 milioni di cui Euro 6,4 milioni per quota capitale al 31 Marzo 2006).

### **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 31 Marzo 2007 i costi della Capogruppo sono pari ad Euro 3.020 mila e si decrementano del 7% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 3.232 mila), principalmente a seguito dei costi per consulenze, non ripetitivi, sostenuti nell'esercizio precedente per l'attuazione del piano strategico industriale. In tale riduzione trovano riscontro anche i costi pro quota sostenuti nel primo trimestre 2006 per la convention del Gruppo.

### **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

Al 31 Marzo 2007 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo del risultato lordo del presente trimestre) ammonta ad Euro 31.348 mila, oltre ad Euro 874 mila di capitale e riserve di terzi.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 Marzo 2007, pari ad Euro 85.376 mila, (di cui Euro 25.765 mila a medio/lungo termine) si incrementa per Euro 5.743 mila rispetto al 31 Dicembre 2006, tenuto conto degli esborsi effettuati nel periodo, soprattutto a riguardo dell'attività di trading (preliminari di acquisto di nuovi immobili e saldo prezzo di asset già in portafoglio).

I debiti finanziari a medio/lungo termine sono principalmente composti dalla stima operata al fine di valutare l'effetto delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% delle società del Gruppo Abaco Team e di Gabetti Finance S.r.l. (complessivamente Euro 23.548 mila), che diverranno effettivi verso il mercato di debito alla scadenza del periodo di opzione sulla base dei parametri contrattualmente previsti.

Pertanto, l'indebitamento effettivo al netto dei debiti finanziari di cui sopra, al 31 Marzo 2007, risulta pari ad Euro 61.828 mila (Euro 56.225 mila al 31 Dicembre 2006).

Al 31 Marzo 2007 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad Euro 129 milioni.

## LE PERSONE

Al 31 Marzo 2007 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2007	31/12/2006	31/03/2006
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	127	113	94
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	440	432	437
PATRIGEST S.p.A.	8	7	12
AGEDIL S.p.A.	-	-	1
GABETTI FINANCE S.r.l. (*)	49	43	-
ABACO SERVIZI S.r.l	32	27	-
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (MI)	2	6	-
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (PA)	4	4	-
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	9	6	-
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	9	8	-
ABACO TEAM SERVICES S.a.r.l.	1	1	-
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>681</b>	<b>647</b>	<b>544</b>

	31/03/2007	31/12/2006	31/03/2006
DIRIGENTI	30	24	16
QUADRI	53	51	46
IMPIEGATI	591	565	482
OPERAI	7	7	-
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>681</b>	<b>647</b>	<b>544</b>

(\*) Per completezza d'informazione, si comunica che al 31 Marzo 2007 risultano distaccate in Gabetti Finance S.r.l. n. 18 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. 377 collaboratori autonomi (n. 312 unità a fine anno 2006) in supporto alla rete commerciale di vendita, mentre a supporto delle attività tecniche svolte da Gruppo Abaco Servizi, operano n. 15 collaboratori autonomi e 11 amministratori ed infine in Gabetti Finance S.r.l. operano n. 11 collaboratori autonomi.

## AZIONI

Al 31 Marzo 2007 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 30 Marzo 2007 era pari ad Euro 3,505 (Euro 3,783 al 29 Dicembre 2006).

## OPERAZIONI STRAORDINARIE AVVENUTE NEL TRIMESTRE

In data 26 Marzo 2007 la Società ha stipulato un accordo per l'acquisto del 33,3% di Turismo&Immobiliare, cui fa capo il 49% di Italia Turismo.

L'accordo siglato è condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione dell'autorità antitrust ed all'approvazione da parte di Sviluppo Italia e del Ministero dello Sviluppo Economico.

La compagine azionaria sarà composta per un terzo ciascuna dal Gruppo Marcegaglia, da Pirelli RE e da Gabetti Property Solutions.

La nuova compagine azionaria di Turismo&Immobiliare ha inoltre raggiunto un accordo per perseguire opportunità di investimento in iniziative immobiliari a destinazione turistica derivanti da proprietà pubblica, ossia provenienti direttamente o indirettamente da enti pubblici, regioni, province e comuni.

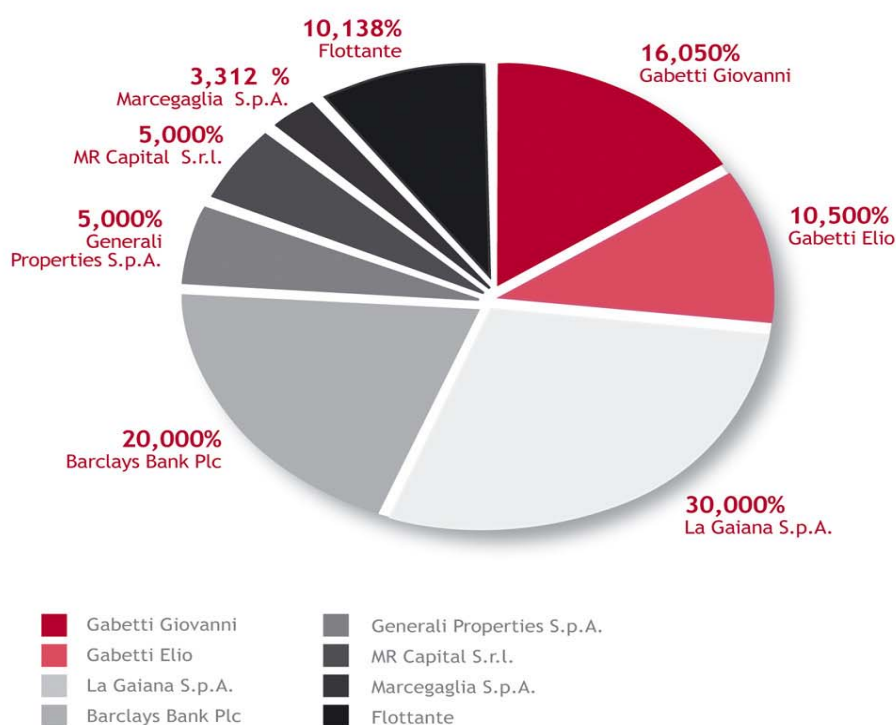
Grazie a tale accordo, il Gruppo Marcegaglia metterà a disposizione di Italia Turismo, nell'ambito del piano di sviluppo in atto, le competenze maturate nella gestione operativa di iniziative turistiche, mentre Gabetti Property Solutions e Pirelli RE contribuiranno con il know how nella gestione immobiliare e nella fornitura di servizi specialistici (property management, facility management, project management, agency, technical services e valuation).

## COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 31 Marzo 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	AZIONISTI al 14.02.2007	% sul C.S. al 14.02.2007
La Gaiana S.p.A.	9.600.000	30,000%
Gabetti Giovanni	5.135.918	16,050%
Gabetti Elio	3.360.000	10,500%
Barclays Bank Plc	6.400.000	20,000%
Generali Properties S.p.A.	1.600.000	5,000%
MR Capital S.r.l.	1.600.000	5,000%
Marcegaglia S.p.A.	1.059.973	3,312%
Flottante	3.244.109	10,138%
<b>TOTALE</b>	<b>32.000.000</b>	<b>100,000%</b>

Azionisti Gabetti Property Solutions S.p.A. al 14 febbraio 2007



La suddetta situazione, aggiornata alla data delle ultime modifiche, risulta invariata al 31 Marzo 2007.

## FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI LA GAIANA S.p.A.

In data 23 Aprile 2007 è stato stipulato, con efficacia dal 1° maggio 2007, l'atto di fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A..

L'atto è stato preceduto dal perfezionamento del conferimento del ramo di azienda "Property Trading & Development" da parte de La Gaiana S.p.A. in una società di nuova costituzione denominata La Gaiana S.r.l. Obiettivo di tale conferimento è di far convergere in un'apposita società le attività di gestione e valorizzazione immobiliare e di conservare la forte capacità distintiva del marchio "La

Gaiana" sul mercato. La Gaiana S.r.l., inoltre, è stata oggi trasformata in S.p.A., con trasferimento della sede sociale da Milano a Genova.

Secondo le modalità indicate nel progetto di fusione, approvato dalle rispettive assemblee degli Azionisti il 7 e l'8 febbraio 2007, e sulla base delle rispettive situazioni patrimoniali al 30 Settembre 2006, la fusione viene attuata con l'assegnazione agli azionisti di La Gaiana S.p.A. di 27.473.353 azioni ordinarie (da nominali 0,60 euro ciascuna) Gabetti Property Solutions S.p.A.. Di queste azioni, 9.600.000 sono rappresentate da quelle già in possesso de La Gaiana, che, pertanto, sono ridistribuite proporzionalmente ai soci della stessa società. Le rimanenti 17.873.353 azioni sono assegnate, a seguito di un aumento di capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. per 10.724.011,80 euro, attuato al servizio della fusione. Il concambio è stato fissato in ragione di 0,51 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. (da nominali 0,60 euro ciascuna) ogni azione ordinaria La Gaiana S.p.A. (da nominali 0,52 euro ciascuna).

Al termine del perfezionamento della fusione, il capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. sarà pari a 29.924.011,80 euro, per un numero totale di azioni pari a 49.873.353, del valore nominale di 0,60 euro ciascuna.

La fusione permette l'integrazione di due realtà tra loro fortemente complementari, operanti in segmenti di mercato contigui, e la realizzazione di una maggiore diversificazione nel mix dei ricavi.

Inoltre, come già comunicato in precedenza, tramite questa integrazione sarà possibile perseguire:

- il rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della società risultante dalla fusione con incremento della disponibilità di risorse finanziarie per lo sviluppo del business;
- l'ottimizzazione della gestione e degli impegni finanziari nelle iniziative comuni;
- l'aumento della liquidità del titolo Gabetti Property Solutions;
- la realizzazione di economie di scala;
- l'ampliamento ed il consolidamento del portafoglio servizi e del portafoglio clienti;
- una maggiore valorizzazione degli elementi di complementarietà dei servizi offerti;
- il conseguimento di una maggiore visibilità sul mercato.

A seguito della fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A., avvenuta con effetto dal 1 Maggio 2007, la composizione del capitale sociale è la seguente:

	%
<b>Acosta Srl</b>	29,67%
<b>Marcegaglia S.p.A.</b>	17,30%
<b>Mercato</b>	14,17%
<b>Barclays Bank Plc</b>	12,83%
<b>Giovanni Gabetti</b>	10,30%
<b>Elio Gabetti</b>	6,74%
<b>Mr Capital srl</b>	3,21%
<b>Generali Properties Spa</b>	3,21%
<b>Croce Gianluigi</b>	2,45%
<b>Trussoni Maria Teresa</b>	0,12%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>

Tali dati potrebbero subire eventuali variazioni conseguenti al completamento del processo di allocazione delle frazioni derivanti dal concambio, ad oggi in corso di completamento.

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

Oltre al già citato completamento dell'operazione di fusione, nel periodo sono avvenuti i seguenti fatti di rilievo:

- Costituzione di GPS LUX S.A., al fine di utilizzare una struttura societaria più adeguata agli investimenti futuri in partecipazioni soprattutto all'estero;
- Acquisto, tramite la suddetta GPS LUX S.A., del 7,62% del fondo speculativo immobiliare chiuso "Diomira"; tale fondo sottende un patrimonio immobiliare di oltre 250 milioni di Euro;
- Acquisto sul mercato di una società iscritta all'elenco generale degli intermediari finanziari, la cui denominazione è poi stata modificata in GABETTI NPL S.r.l., sulla quale viene veicolato il progetto di sviluppo del business riguardante la gestione di portafogli non performing, già previsto nel piano strategico industriale;
- Nomina quale Amministratore Delegato, di Ugo Giordano al fianco dell'attuale CEO, Maurizio Monteverdi. Le ampie deleghe riconosciute in maniera analoga ai due Amministratori Delegati sono state suddivise in ottica di prevalenza rispettivamente per la parte amministrazione, controllo ed execution dei processi di integrazione aziendale ad Ugo Giordano, mentre per la parte finanza, gestione immobiliare e sviluppo nuovi business a Maurizio Monteverdi.

Il nostro Gruppo saprà garantire nel settore immobiliare italiano, innovazione, capillarità, capacità, credibilità, affidabilità e trasparenza, affinché la completezza della nostra offerta ci possa dare un forte vantaggio competitivo nei confronti degli altri operatori presenti oggi sul mercato.

Nel corso del secondo semestre del 2007 verrà annunciato un nuovo piano strategico che aggiornerà il precedente recependo tutte le innovazioni, le sinergie e le potenzialità derivanti dalla fusione industriale.

Le attività del Gruppo proseguiranno verso il raggiungimento degli obiettivi fissati dal piano strategico industriale 2006-2008.

Le previsioni sono quindi per una crescita sia in termini di fatturato che di risultato economico.

**Milano, 10 Maggio 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

Institutional Affairs & Investor Relations Director

**Dr. Maurizio Monteverdi**

e-mail: [presidenza@gabetti.it](mailto:presidenza@gabetti.it)

Telefono 02/77551