

**RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE
AL 30 SETTEMBRE 2006**

GRUPPO GABETTI

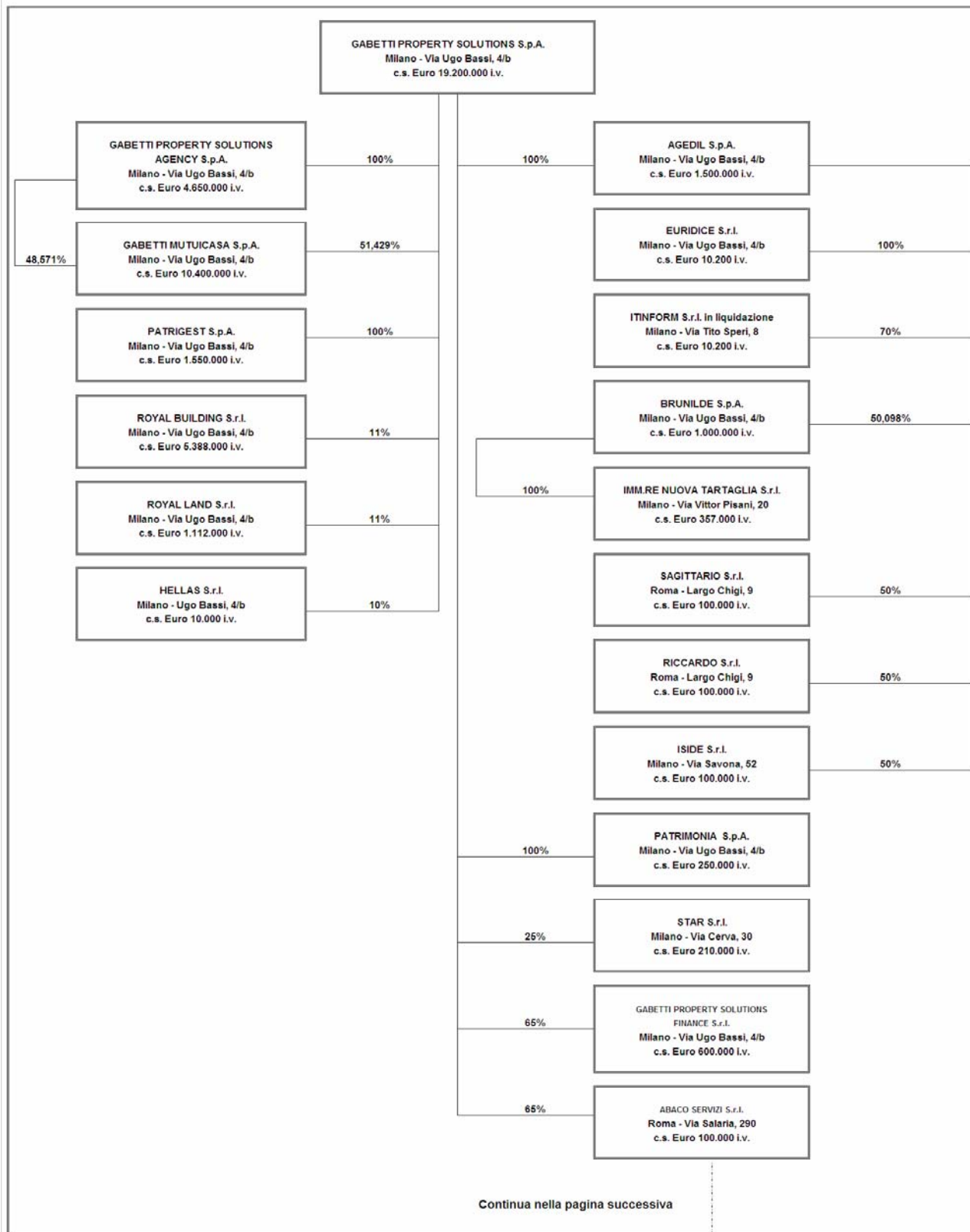
Indice

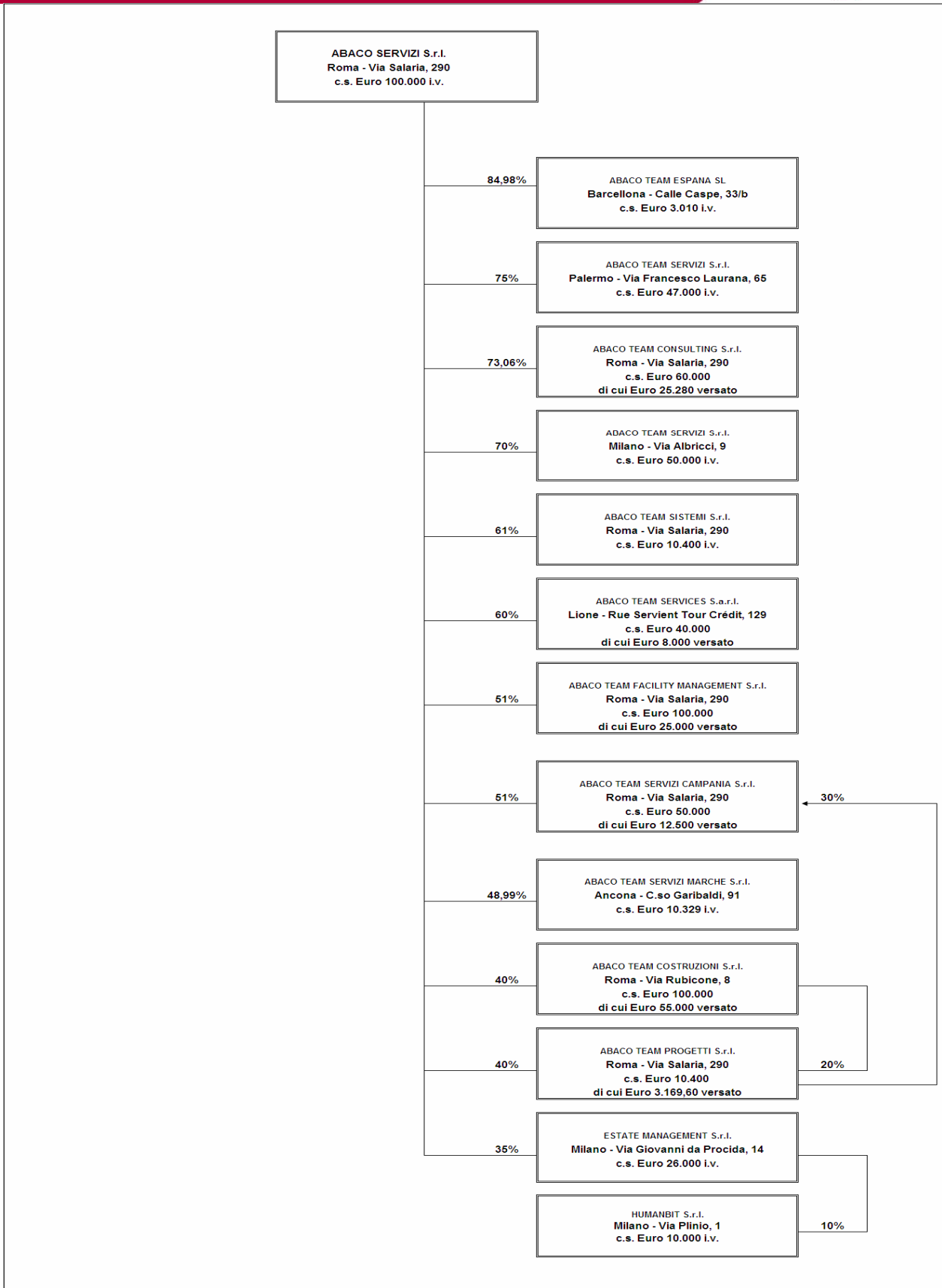
Organi sociali	Pagina n. 3
Struttura del gruppo	Pagina n. 5
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina n. 7
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina n. 9
Area di consolidamento	Pagina n.10
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina n.10
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.10
Le Persone	Pagina n.16
Azioni	Pagina n.17
Composizione del capitale sociale	Pagina n.17
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre	Pagina n.18
Evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.19
Dati Societari	Pagina n.20

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito, con firma libera, al Presidente Elio Gabetti ed all'amministratore delegato 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 Gabetti al 30 Settembre 2006





GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01/07/2006	01/07/2005	01/01/2006	01/01/2005
	30/09/2006	30/09/2005	30/09/2006	30/09/2005
ATTIVITA' DI SERVIZI				
Ricavi da intermediazione immobiliare	7 619	9 264	35 600	34 666
Ricavi da franchising	1 823	1 808	5 342	5 454
Ricavi da segnalazione prodotti finanziari	1 135	1 889	4 747	5 882
Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	1 875	1 472	4 620	2 868
Altri proventi	400	173	1 094	699
Costi e spese operative	-13 331	-11 994	-47 424	-41 248
MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI	-479	2 612	3 979	8 321
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE				
Vendite immobiliari	5 008	5 025	9 648	23 251
Altri proventi	14	17	306	446
Costo degli immobili venduti	-3 710	-4 087	-7 500	-20 212
Costi e spese operative	-198	-384	-1 072	-1 325
MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE	1 114	571	1 382	2 160
ATTIVITA' FINANZIARIA				
Interessi su mutui	384	217	2 021	1 782
Altri proventi	163	379	744	931
Oneri finanziari	-190	-141	-476	-485
Costi e spese operative	-506	-476	-1 786	-1 663
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO	-149	-21	503	565
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-2 955	-1 558	-9 358	-4 945
MARGINE OPERATIVO LORDO	-2 469	1 604	-3 494	6 101

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PROGRESSIVO	
	01/07/2006	01/07/2005	01/01/2006	01/01/2005
	30/09/2006	30/09/2005	30/09/2006	30/09/2005
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-848	-639	-2 884	-2 336
- ammortamenti	-647	-393	-1 419	-1 169
- accantonamenti	-13	-23	-239	-82
- svalutazioni	-188	-223	-1 226	-1 085
RISULTATO OPERATIVO	-3 317	965	-6 378	3 765
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi finanziari	103	63	235	191
Oneri finanziari	-367	-147	-826	-668
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-264	-84	-591	-477
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-3 581	881	-6 969	3 288
UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	-100	-241	-230	-683
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-3 681	640	-7 199	2 605

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2006	30.06.2006	31.12.2005
Crediti finanziari (quota a breve)	31 632	32 726	35 651
Immobilii destinati alla vendita	22 179	25 390	21 466
Debiti per imposte sul reddito	0	-1 480	-450
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	2 687	-2 502	-3 688
Capitale netto di funzionamento	56 498	54 134	52 979
Crediti finanziari	2 315	2 674	3 510
Imposte anticipate e differite	3 076	3 084	3 284
Immobilizzazioni immateriali nette	38 951	38 580	703
Immobilizzazioni materiali nette	8 247	8 291	6 447
Partecipazioni	1 797	1 055	2 188
Altre attività	559	503	429
Altri titoli	1 578	1 579	222
Attività (passività) fisse nette	56 523	55 766	16 783
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-9 163	-8 900	-8 412
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	103 858	101 000	61 350
Coperto da:			
Debiti finanziari a breve termine	58 042	53 416	33 772
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11 144	-11 934	-14 407
Debiti finanziari a medio/lungo termine	25 636	25 306	2 004
Indebitamento finanziario netto	72 534	66 789	21 369
Capitale e riserve di terzi	1 024	779	1 202
Patrimonio netto del Gruppo	30 300	33 432	38 779
Totale come sopra	103 858	101 000	61 350

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 con una quota di possesso superiore al 50% del capitale.

Le società incluse nell'area di consolidamento sono consolidate con il metodo integrale, escluse le società Riccardo S.r.l., Sagittario S.r.l. ed Iside S.r.l., consolidate con il metodo proporzionale.

La società Star S.r.l., partecipata da Gabetti Property Solutions S.p.A. con una quota del 25%, viene valutata con il metodo del patrimonio netto, così come le società Abaco Team Costruzioni S.r.l., Abaco Team Servizi Marche S.r.l., Estate Management S.r.l. ed Abaco Team Progetti S.r.l., all'interno del bilancio della sub-consolidante Abaco Servizi S.r.l.

Sono valutate al fair value con imputazione a patrimonio netto delle eventuali variazioni di valore le partecipazioni nelle società Royal Building S.r.l., Royal Land S.r.l., Hellas S.r.l. e Humanbite S.r.l.

Si segnala che la società Icomil S.p.A. in liquidazione (ex Impresa Gadola S.p.A.) è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Milano in data 7 settembre 2006.

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 2006 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 Dicembre 2005, al quale si rimanda.

I dati di raffronto al 30 Settembre 2005 sono stati opportunamente rettificati secondo le disposizioni IAS/IFRS ai fini di una corretta comparazione.

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 2006 il Gruppo evidenzia una perdita al lordo delle imposte pari a Euro 7.199 mila, rispetto ad un utile di Euro 2.605 mila realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare il terzo trimestre 2006 evidenzia un risultato negativo pari ad Euro 3.681 mila (+ Euro 640 mila nello stesso periodo del 2005).

Il terzo trimestre rappresenta il periodo dell'anno di minor contenuto in termini di fatturato presentando un numero ridotto di giornate lavorative utili. Nel 2006 si è registrata una diminuzione dei ricavi dell'attività di servizi, che hanno risentito delle novità introdotte in materia di fiscalità immobiliare dal D.L. 223/2006 convertito nella Legge 248 del 4 Agosto 2006. Tale provvedimento ha prodotto una generalizzata sospensione delle trattative di compravendita immobiliare con un conseguente slittamento delle conclusioni delle stesse; la contrazione dei ricavi, al netto di quelli derivanti dall'attività

del Gruppo Abaco di recente acquisizione, è stata pari ad Euro 3.386 mila rispetto al terzo trimestre 2005.

Nel trimestre si è registrato un incremento dei costi operativi per Euro 1.337 mila connesso ai costi del Gruppo Abaco per Euro 1.105 mila ed ai costi non ripetitivi sostenuti per l'attuazione del piano strategico e industriale per Euro 478 mila.

Il margine operativo lordo dell'attività di investimento e trading immobiliare nel trimestre è stato pari ad Euro 1.114 mila (Euro 571 mila nel terzo trimestre 2005), mentre quello dell'attività finanziaria (derivante dai mutui erogati direttamente fino al 31 Dicembre 1997) è risultato essere negativo per Euro 149 mila (Euro 21 mila nel terzo trimestre 2005).

Nel trimestre i costi della Capogruppo sono stati pari ad Euro 2.955 mila in crescita di Euro 1.397 mila rispetto ad Euro 1.558 mila del terzo trimestre 2005. In tale incremento sono ricompresi costi non ripetitivi legati allo sviluppo previsto dal piano strategico per Euro 449 mila.

Al 30 Settembre 2006 la voce "Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni", pari ad Euro 2.884 mila (Euro 2.336 mila al 30 Settembre 2005) include ammortamenti per Euro 1.419 mila (Euro 1.169 mila al 30 Settembre 2005), accantonamenti per rischi diversi per Euro 239 mila (Euro 82 mila al 30 Settembre 2005) e svalutazioni per Euro 1.226 mila (Euro 1.085 mila al 30 Settembre 2005).

Al 30 Settembre 2006 il margine operativo lordo consolidato presenta un saldo negativo pari ad Euro 3.494 mila (saldo positivo pari ad Euro 6.101 mila al 30 Settembre 2005) ed è comprensivo di costi straordinari non ripetitivi per Euro 3.738 mila.

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 30 Settembre 2006 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.

Complessivamente l'attività di servizi ha prodotto al 30 Settembre 2006 un margine operativo lordo di Euro 3.979 mila, inferiore del 52% rispetto al 30 Settembre 2005 (Euro 8.321 mila).

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

Intermediazione immobiliare

L'andamento del terzo trimestre 2006 ha generato ricavi per Euro 7.619 mila (Euro 9.264 mila nel terzo trimestre 2005) con una diminuzione di Euro 1.645 mila in seguito agli effetti delle novità fiscali sopra citate.

La rete di proprietà composta al 30 Settembre 2006 da 148 agenzie (145 al 30 Settembre 2005), ha generato nei primi 9 mesi dell'anno ricavi per Euro 35.600 mila, con una crescita del 3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, evidenziati in dettaglio nella tabella seguente :

	30/09/2006	30/09/2005	DELTA	DELTA %
Ricavi d'intermediazione immobiliare Settore Retail	26 739	27 091	-352	-1%
Ricavi d'intermediazione immobiliare Settore Frazionamenti	3 652	2 554	1 098	43%
Ricavi d'intermediazione immobiliare Settore Corporate	5 209	5 021	188	4%
TOTALE RICAVI DA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	35 600	34 666	934	3%

Franchising

Nel 2006 è proseguito il programma di sviluppo della rete di vendita attraverso il franchising, con l'obiettivo primario di rendere operativi i punti vendita previsti nelle zone contrattuali già affiliate negli esercizi precedenti. Si è proceduto quindi ad una accelerazione delle aperture e ad una cernita dei contratti *in itinere* nella scelta di mantenere in essere soltanto quelli rispondenti ai criteri di qualità definiti dal piano.

Nel terzo trimestre 2006 i ricavi tipici conseguiti dall'attività di franchising ammontano ad Euro 1.823 mila (Euro 1.808 nel terzo trimestre 2005).

Al 30 Settembre 2006 risultano stipulati contratti di franchising in 670 zone contrattuali, con 603 agenzie operative, (673 zone contrattuali, con 558 agenzie operative al 30 Settembre 2005), con una crescita complessiva di 45 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Al 30 Settembre 2006 i ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi, sono stati pari a Euro 5.342 mila (Euro 5.454 mila al 30 Settembre 2005).

Segnalazione di prodotti finanziari

Il terzo trimestre dell'esercizio in corso ha segnato l'avvio delle attività di Gabetti Finance S.r.l. che ha iniziato ad operare attraverso l'integrazione delle strutture di recente acquisizione con quelle che già operavano all'interno del Gruppo nel settore dell'intermediazione finanziaria.

Lo start-up ha visto l'introduzione del nuovo modello di business previsto dal piano strategico industriale nelle città di Napoli e di Milano (una delle aree del territorio a maggiore produttività nell'ambito dell'erogazione mutui), nelle quali sono stati aperti i primi due punti di vendita della rete d'intermediazione finanziaria prevista.

Per il tempo strettamente necessario all'avvio delle nuove modalità operative si è manifestato un breve periodo di transizione nel quale si è assistito ad una certa flessione nei volumi complessivamente erogati.

Nel terzo trimestre 2006 i ricavi per segnalazione di prodotti finanziari sono stati pari ad Euro 1.135 mila (Euro 1.889 mila nel terzo trimestre 2005).

Al 30 Settembre 2006 i ricavi complessivi derivanti dall'attività di mediazione di mutui erogati da Banca Woolwich (marchio di Barclays Bank Plc) e dal Gruppo Monte dei Paschi di Siena, dei prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché delle operazioni di leasing intermedie nel settore "corporate" sono stati pari ad Euro 4.747 mila, in diminuzione del 19% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 5.882 mila).

I mutui segnalati sono stati pari ad Euro 201,1 milioni, con una diminuzione del 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 223,1 milioni).

Consulenza e gestione immobiliare

I ricavi del terzo trimestre 2006 sono stati pari ad Euro 1.875 mila, in crescita del 27% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, prevalentemente in relazione all'attività del Gruppo Abaco Team (Euro 1.632 mila).

L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha fatto registrare al 30 Settembre 2006 ricavi pari ad Euro 4.620 mila, con un aumento del 61% rispetto ad Euro 2.868 mila conseguiti al 30 Settembre 2005. Tale crescita è stata realizzata grazie all'attività prodotta dal gruppo Abaco Team, acquistato il 19 Maggio scorso, che ha generato fino al 30 Settembre ricavi pari ad Euro 2.707 mila.

Le attività di consulenza tradizionali hanno invece subito una generalizzata contrazione anche a causa della battuta di arresto subita dal settore immobiliare per le già citate novità legislative.

Costi e spese operative

I costi e le spese operative sostenuti nel terzo trimestre 2006, pari ad Euro 13.331 mila, si incrementano complessivamente del 11% rispetto ad Euro 11.994 mila sostenuti nel terzo trimestre 2005.

Al 30 Settembre 2006 i costi e le spese operative ammontano ad Euro 47.424 mila e si incrementano del 15% rispetto ad Euro 41.248 mila relativi allo stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale significativo incremento è dovuto per Euro 2.505 mila a costi operativi del Gruppo Abaco, per Euro 1.434 mila ad oneri relativi a Gabetti Finance S.r.l., mentre Euro 2.199 mila si riferiscono a costi non ripetitivi.

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

Dati in migliaia di euro	30/09/2006					30/09/2005	Δ
	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE E ALTRI BUSINESS STORICI	NUOVI BUSINESS		COSTI NON RIPETITIVI	TOTALE		
		ABACO	FINANCE				
COSTI PER SERVIZI							
Pubblicità e promozione	4.248	38	8		4.294	4.789	-495 *
Prowigioni	8.183				8.183	8.159	24
Consulenze e prestazioni diverse	509	796	99	79	1.483	573	910
Consulenze tecniche immobiliari	374	35			409	262	147
Emolumenti amministratori e sindaci	371	32	413		816	590	226
Telefoni, telex, energia	1.395	26	16		1.437	1.208	229
Rimborsi di spese	652	193	109		954	595	359
Altre prestazioni di servizi	1.518	227	24	504	2.273	1.852	421
	17.250	1.347	669	583	19.849	18.028	1.821
COSTI PER IL PERSONALE	16.933	777	545	0	18.255	16.831	1.424
COSTI PER IL GODIMENTO DI BENI DI TERZI							
Affitti passivi	4.017	102	104		4.223	3.623	600
Noleggi automezzi	346	51	69		466	163	303
Altri costi per god.beni di terzi	694	5	1		700	624	76
	5.057	158	174	0	5.389	4.410	979
ONERI DIVERSI DI GESTIONE							
Spese di rappresentanza	154	39	8		201	51	150
Spese per convention				1.616	1.616	-	1.616
Altri oneri diversi di gestione	1.893	183	38		2.114	1.928	186
	2.047	222	46	1.616	3.931	1.979	1.952
TOTALE	41.286	2.505	1.434	2.199	47.424	41.248	6.176

* si precisa che la riduzione dei costi di pubblicità corrisponde ad un incremento dei costi della Capogruppo.

ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE

Il margine operativo lordo dell'attività di trading nel terzo trimestre 2006 è stato pari ad Euro 1.114 mila, in crescita del 95% rispetto ad Euro 571 mila, realizzato nel terzo trimestre 2005.

Tale risultato è stato ottenuto grazie alla vendita effettuata dalle società Riccardo S.r.l. e Sagittario S.r.l. di un consistente numero di unità abitative in Nettuno (Roma), già in precedenza prenotate dagli acquirenti e rogitate nel trimestre in coincidenza con la conclusione dei lavori di costruzione. Questa operazione ha prodotto ricavi per Euro 4.176 mila.

L'attività di investimento e trading immobiliare ha prodotto un margine operativo lordo al 30 Settembre 2006 pari ad Euro 1.382 mila (Euro 2.160 mila al 30 Settembre 2005), in diminuzione del 36% a seguito di minori vendite di immobili. I ricavi relativi alle vendite di immobili al 30 Settembre 2006 ammontano ad Euro 9.648 mila (Euro 23.251 mila al 30 Settembre 2005).

Nel 2006 Brunilde S.p.A. ha acquisito, direttamente e tramite la controllata Immobiliare Nuova Tartaglia S.r.l., una nuova iniziativa immobiliare sita in Milano Via Tartaglia, per un importo di acquisto complessivo pari ad Euro 6.447 mila. Inoltre Gabetti Property Solutions S.p.A. ha assunto partecipazioni di minoranza in ulteriori società veicolo di investimenti immobiliari (Royal Building S.r.l., Royal Land S.r.l. ed Hellas S.r.l.), per un costo complessivo pari ad Euro 1.578 mila. Tali società hanno acquisito proprietà immobiliari per complessivi Euro 135.235 mila ed hanno affidato alle diverse società del Gruppo tutti i servizi necessari per la gestione, la valorizzazione e la dismissione di tali immobili.

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 2006 l'attività finanziaria ha generato un margine operativo lordo pari ad Euro 503 mila, in leggera diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 565 mila).

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

Il montante a scadere al 30 Settembre 2006 risulta essere pari a Euro 5,8 milioni, di cui 4,7 milioni per quota capitale (Euro 10,3 milioni, di cui Euro 8,3 milioni per quota capitale al 30 Settembre 2005).

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 Settembre 2006 i costi della Capogruppo sono pari ad Euro 9.358 mila (Euro 4.945 mila al 30 Settembre 2005). Il significativo incremento di Euro 4.413 mila è riferibile ad investimenti non ripetitivi sostenuti per l'attuazione del piano strategico industriale per Euro 1.536 mila, a maggiori costi del personale per Euro 1.115 mila soprattutto relativi all'acquisizione di nuove risorse con competenze indispensabili per l'attuazione del piano industriale, ad un aumento dei costi per emolumenti del nuovo consiglio di amministrazione nel quale sono confluite figure di alto rilievo per Euro 428 mila ed a maggiori costi di pubblicità per Euro 495 mila che nel 2005 erano a carico dell'attività di servizi.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Il patrimonio netto del Gruppo al 30 Settembre 2006 ammonta ad Euro 30.300 mila, oltre ad Euro 1.024 mila di capitale e riserve di terzi. Rispetto al 31 Dicembre 2005 il patrimonio netto di Gruppo si riduce di Euro 8.479 mila, tenuto conto della perdita realizzata nei primi 9 mesi e considerando i dividendi distribuiti per Euro 2.240 mila.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 Settembre 2006, pari a Euro 72.534 mila, (di cui Euro 25.636 mila a medio lungo termine) si incrementa di Euro 51.165 mila rispetto al 31 Dicembre 2005 (Euro 21.369 mila) in relazione ai numerosi investimenti effettuati nel periodo in aderenza a quanto previsto dal piano strategico industriale ed in particolare per le acquisizioni effettuate nel corso del primo semestre dell'esercizio (65% Abaco Servizi S.r.l., 65% Gabetti Finance S.r.l. e partecipazioni in società veicolo di co-investment), oltre che a seguito della stima operata per valutare l'effetto delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% di Abaco Servizi S.r.l. e di Gabetti Finance S.r.l.

Al 30 Settembre 2006 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad oltre Euro 126 milioni.

LE PERSONE

Al 30 Settembre 2006 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2006	31/12/2005	30/09/2005
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	112	90	90
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	425	450	451
PATRIGEST S.p.A.	11	11	11
AGEDIL S.p.A.	-	2	2
GABETTI FINANCE S.r.l. (*)	39	-	-
GRUPPO ABACO	68	-	-
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	655	553	554

	30/09/2006	31/12/2005	30/09/2005
DIRIGENTI	24	18	14
QUADRI	51	44	44
IMPIEGATI	564	491	496
OPERAI	16	-	-
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	655	553	554

(*) Per completezza d'informazione, si comunica che al 30 Settembre 2006 risultano distaccate in Gabetti Finance S.r.l. n. 20 risorse messe a disposizione da Gabetti Agency S.p.A., ed in Gabetti Property Solutions S.p.A. n. 1 risorsa messa a disposizione da Gabetti Finance S.r.l..

Inoltre, in Gabetti Agency S.p.A., operano n. 326 collaboratori autonomi (n. 342 unità a fine anno 2005) in supporto alla rete commerciale di vendita, mentre a supporto delle attività tecniche svolte da Gruppo Abaco Servizi, operano n. 33 collaboratori autonomi.

AZIONI

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 29 Settembre 2006 era pari ad Euro 3,85 (Euro 3,43 al 30 Dicembre 2005).

Il 9 Novembre 2006 si è concluso il procedimento di liquidazione delle n. 781.673 azioni per le quali era stato esercitato il diritto di recesso, in conseguenza della modifica della clausola dell'oggetto sociale deliberata dall'Assemblea Straordinaria in data 22 Maggio 2006.

Il valore di liquidazione delle azioni, determinato ai sensi dell'Art. 2437-ter, terzo comma, del codice civile, è stato pari ad Euro 3,802 per azione.

Azioni proprie

Al 30 Settembre 2006 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

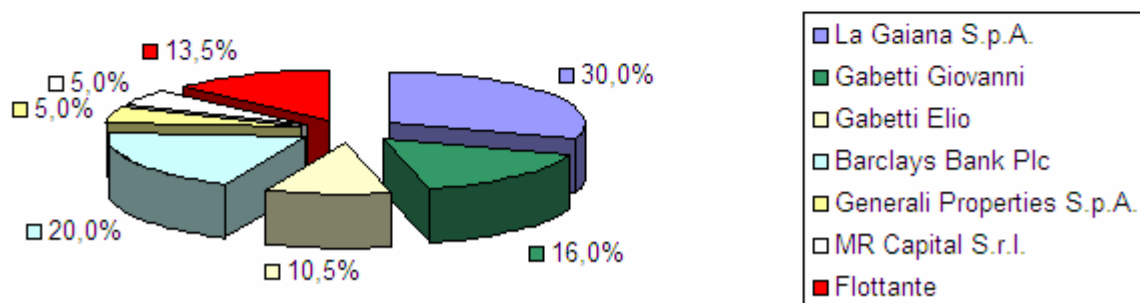
Nel corso dei primi 9 mesi del 2006 la società non ha effettuato acquisti di azioni proprie ed ha venduto tutte le n. 75.227 azioni possedute al 31 Dicembre 2005, liberando la relativa riserva di patrimonio netto e realizzando una plusvalenza lorda pari ad Euro 54 mila.

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 2 Novembre 2006, seconde 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 02.11.2006	% SUL CAPITALE al 02.11.2006
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%
Flottante	4.304.082	13,450%
TOTALE	32.000.000	100,000%

Azionisti Gabetti Property Solutions S.p.A. al 2 Novembre 2006



FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

In data 16 Ottobre 2006 i Consigli di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. e La Gaiana S.p.A. hanno approvato le linee generali di un progetto di integrazione tra le due società che si prevede sarà perfezionato entro la fine del primo semestre 2007 attraverso la fusione per l'incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A.

La fusione realizza la sintesi di un progetto industriale che è in grado di sviluppare significative sinergie ed efficienze con l'effetto di migliorare la posizione competitiva del gruppo nel suo complesso, sia per fatto dimensionale, che per profilo operativo. Grazie all'integrazione, infatti, Gabetti Property Solutions S.p.A. potrà consolidare ulteriormente la propria leadership nel settore immobiliare italiano quale full service provider, acquisendo nel proprio ambito know-how e attività pienamente complementari.

Come previsto dalle nuove strategie del piano industriale, nel mese di Ottobre è nata Gabetti Property Solutions Cube S.p.A., incubatore di idee innovative che, facendo leva sulla creatività ed il "lateral

thinking”, è in grado di far cogliere tempestivamente al Gruppo Gabetti le maggiori tendenze in atto in ambiti vicini al proprio contesto di riferimento e generare opportunità di business in settori finora inesplorati. La Società nasce dalla modifica della denominazione e dell’oggetto sociale di Patrimonia S.p.A., società di fatto inattiva.

Nel mese di Ottobre Gabetti Property Solutions S.p.A. (30%) e La Gaiana S.p.A (70%) hanno costituito la società Myrsine S.r.l. per la realizzazione di un’iniziativa di sviluppo immobiliare nella regione Sardegna.

L’investimento prevede la realizzazione di 141 unità abitative, oltre a superfici commerciali ed adibite a servizi.

Si segnala che nel mese di Ottobre 2006 si è chiusa la liquidazione della Itinform S.r.l. con conseguente cancellazione della società dal Registro delle Imprese.

Gabetti Finance S.r.l., in data 6 Novembre 2006, è stata iscritta nell’elenco generale degli intermediari finanziari previsto dall’art. 106 del D.Lgs. 385 del 1/09/1993.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il terzo trimestre rappresenta il periodo dell’anno di minor contenuto in termini di fatturato presentando un numero ridotto di giornate lavorative utili. Nel terzo trimestre 2006, come peraltro già previsto in sede di relazione semestrale, si è registrata una importante battuta di arresto nel fatturato in seguito alla generalizzata sospensione delle trattative di compravendita immobiliare e alla riduzione della domanda dei servizi immobiliari in genere per effetto delle disposizioni definite nel già citato D.L. 223. Tali effetti si sono prodotti in maniera molto significativa nel mese di Luglio, ma hanno avuto una ricaduta rilevante anche nelle attività del mese di Settembre.

Le attività contemplate nel piano industriale sono in pieno svolgimento e tutti gli investimenti previsti sono stati effettuati sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano.

Si segnala che i ricavi per intermediazione immobiliare nel mese di Ottobre hanno fatto registrare una ripresa e risultano in crescita di circa il 10% rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente confermando il trend positivo registrato nel primo semestre.

Nel quarto trimestre, pertanto, si prevede un recupero in termini di fatturato, ma soprattutto di redditività, tale da rendere attendibile la conferma della previsione di un EBITDA a livello consolidato di Euro 1,5 milioni.

Milano, 14 Novembre 2006

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
(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 19.200.000 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

Direzione Affari Istituzionali e Comunicazione

Dr. Maurizio Monteverdi

e-mail: presidenza@gabetti.it

Telefono 02/77551