

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2008

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.17
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.17
Le Persone	Pagina n.24
Azioni	Pagina n.25
Composizione del capitale sociale	Pagina n.25
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.27
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina n.28
Dati Societari	Pagina n.29

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
--------------------------------	----------------

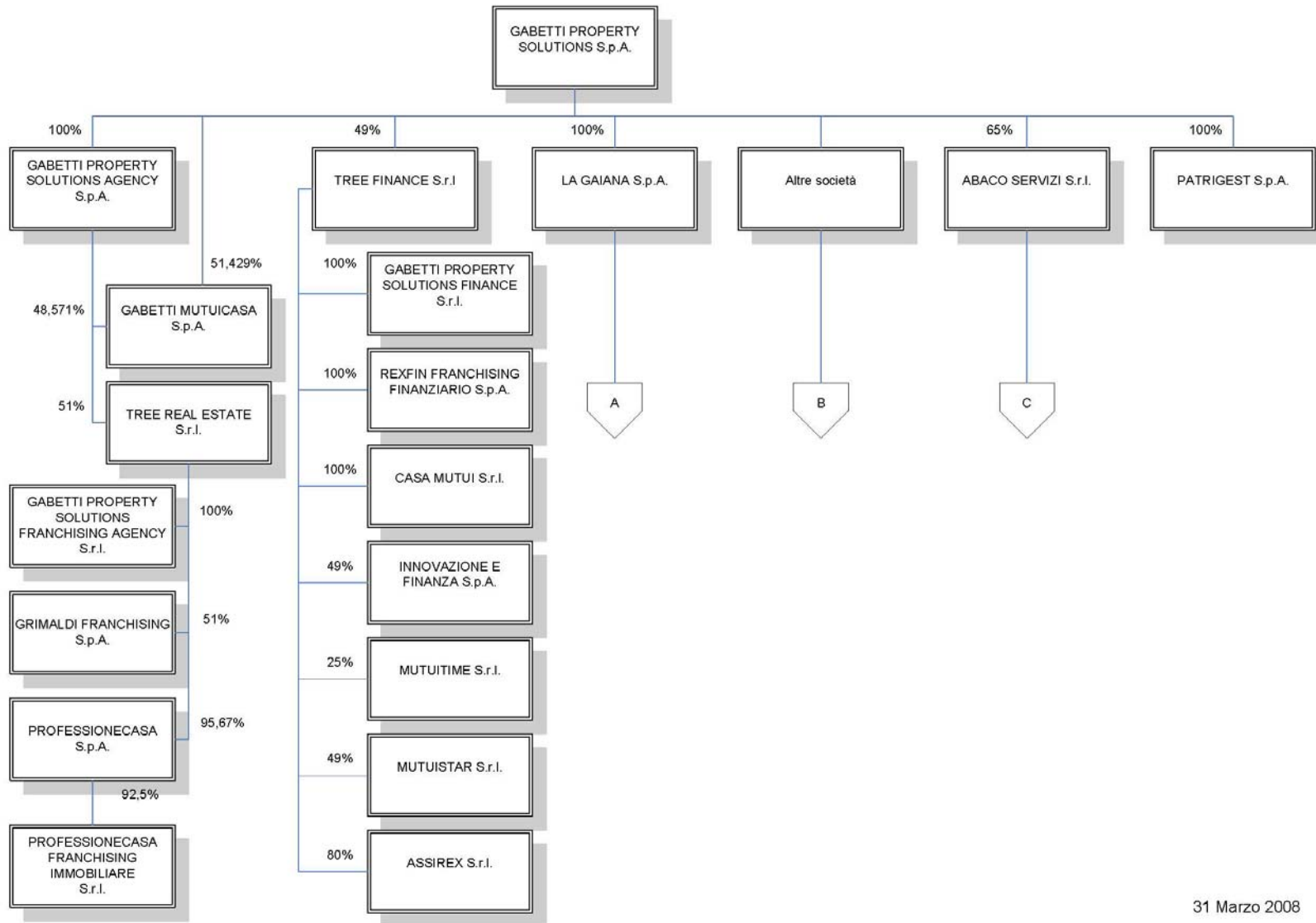
Cariche sociali e Deleghe conferite

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.

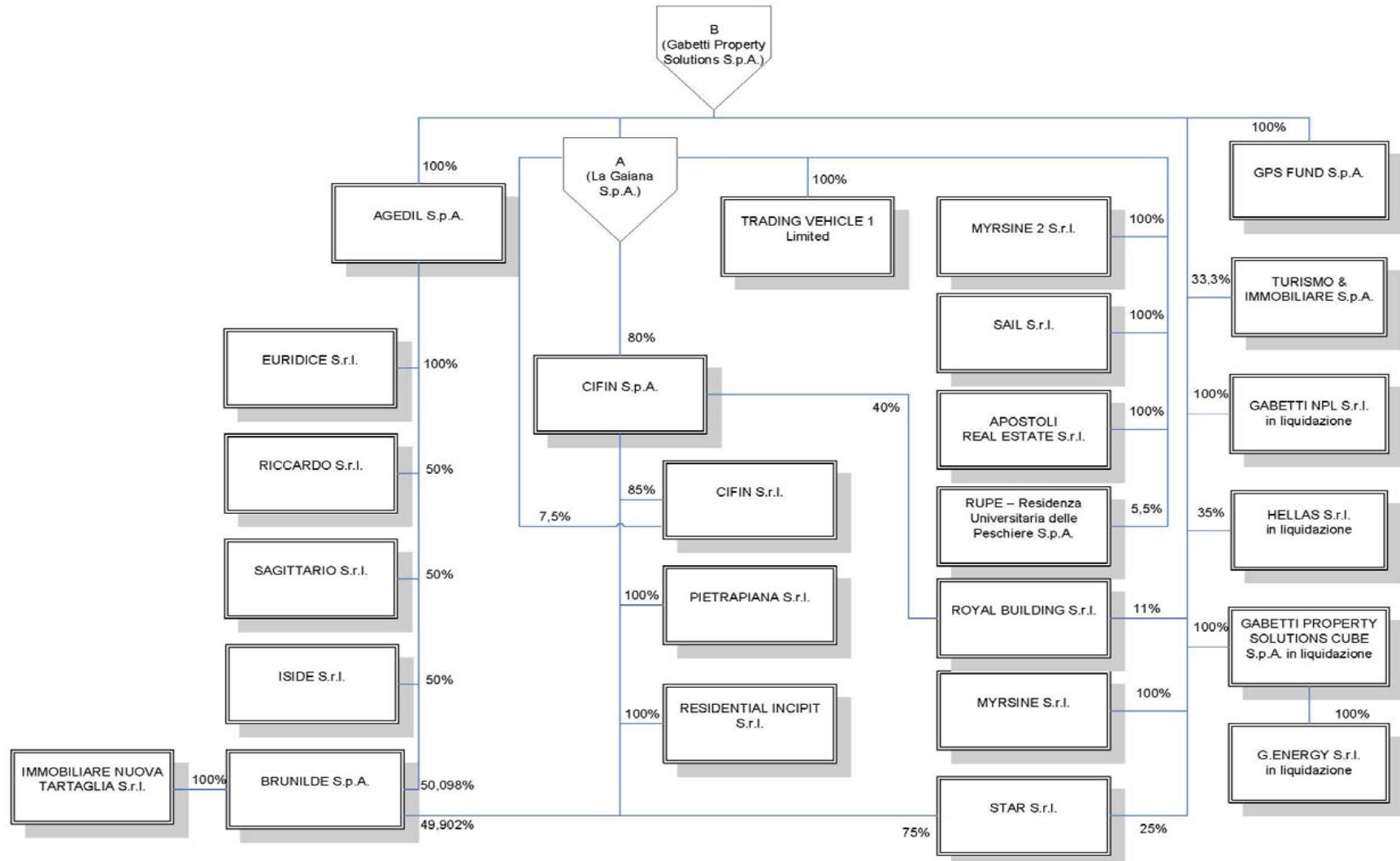
Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Elio Gabetti ed all'Amministratore Delegato Dr. Ugo Giordano, disgiuntamente, tutti i più ampi poteri per l'ordinaria amministrazione della società, fatta eccezione per quelli non delegabili a norma di legge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

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

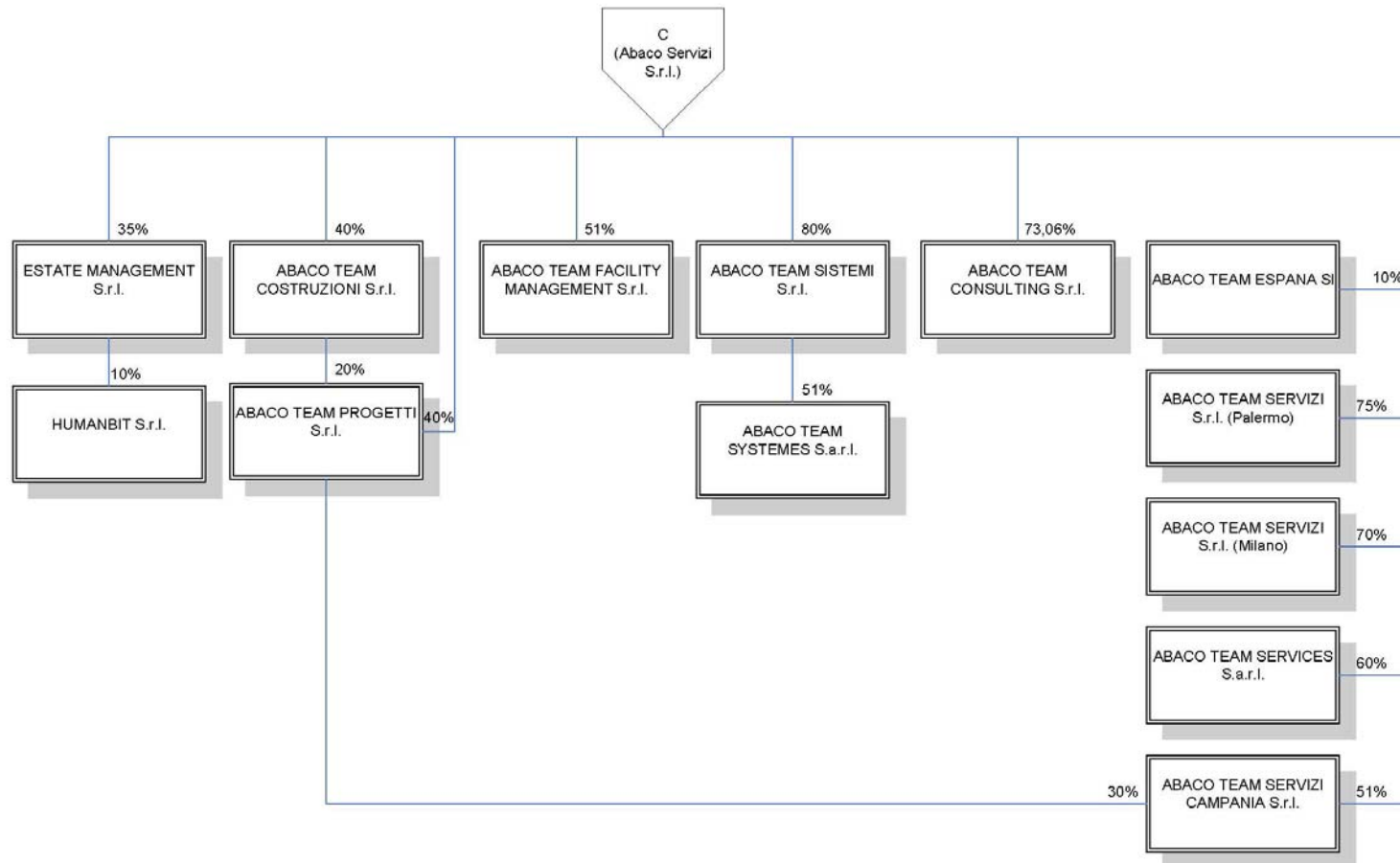
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2008



31 Marzo 2008



31 Marzo 2008



31 Marzo 2008

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.08	01.01.07
	31.03.08	31.03.07
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	11 917	13 533
Altri proventi	423	315
Costi e spese operative intermediazione	-12 485	-12 275
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	-145	1 573
FINANCE		
Risultato lordo dell'attività	-994	-594
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-994	-594
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	1 730	2 181
Altri proventi	210	122
Costi e spese operative	-2 210	-2 284
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-270	19
INVESTMENT & PROPERTY		
Vendite immobiliari	3 833	876
Risultato netto società valutate ad equity	52	897
Altri proventi	970	48
Costo degli immobili venduti	-2 954	-813
Costi e spese operative	-2 554	-281
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	-653	727
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	484	1 142
Altri proventi	196	368
Costi e spese operative	-781	-1 151
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	-101	359
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-1 189	-2 117
MARGINE OPERATIVO LORDO	-3 352	-33

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	01.01.08	01.01.07
	31.03.08	31.03.07
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-1.213	-463
- ammortamenti	-579	-451
- accantonamenti	-526	0
- svalutazioni	-108	-12
RISULTATO OPERATIVO	-4.565	-496
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	13.175	0
Proventi finanziari	42	104
Oneri finanziari	-1.350	-457
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	11.867	-353
RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	7.302	-849
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	15	44
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	7.317	-805

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2008	31.12.2007
Crediti finanziari (quota a breve)	20.068	19.843
Immobili destinati alla vendita	92.535	93.748
Debiti per imposte sul reddito	-709	-573
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	15.480	10.078
Capitale netto di funzionamento	127.374	123.096
Crediti finanziari	1.938	1.980
Imposte anticipate e differite	4.264	4.101
Investimenti immobiliari	56.302	56.279
Immobilizzazioni immateriali nette	51.395	51.355
Immobilizzazioni materiali nette	6.241	6.642
Partecipazioni	44.059	8.600
Altre attività	533	535
Altri titoli	5.541	5.541
Attività (passività) fisse nette	170.273	135.033
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-5.668	-6.112
Attività (passività) destinate alla dismissione	0	28.513
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	291.979	280.530
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	169.069	168.609
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-7.600	-12.707
Debiti finanziari a medio/lungo termine	47.334	55.534
Indebitamento finanziario netto	208.803	211.436
Capitale e riserve di terzi	880	960
Patrimonio netto del Gruppo	82.296	68.134
Totale come sopra	291.979	280.530

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Nel presente resoconto intermedio sono inclusi 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 primo trimestre 2008 sono entrate nell'area di consolidamento le società facenti parte del Gruppo Tree, a seguito dell'accordo di aggregazione con il Gruppo UBH, i cui effetti sono decorsi il giorno 31 marzo 2008.

Di conseguenza gli effetti economici derivanti dall'operazione relativi ai risultati del ramo d'azienda franchising e di Gabetti Finance S.r.l. (ora Tree Finance S.r.l.) sono stati interamente riflessi nel conto economico consolidato sino a tale momento e nessun effetto è invece stato recepito relativamente alle società apportate da UBH.

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. in liquidazione	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	03712660103	250.000	250.000	100% diretta
G.Energy S.r.l. in liquidazione	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 NPL S.r.l. in liquidazione	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	04078040260	600.000	1	100% diretta
GPS Fund S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	97464480157	2.000.000	2.000.000	100% 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% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A.
Myrsine 2 S.r.l.	Genova - Via XX Settembre 28	05621500965	10.000	1	100% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A.
Casa Mutui S.r.l.	Genova - Salita San Matteo 23/25	05056501215	36.000	1	100% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.
Residential Incipit S.r.l.	Romania - Bucarest - 2 Dr. Nicolae Staicovici Street - Opera Center II, 2nd floor - 050558 - 5th district		54	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		1.850	100	100% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A.
Sail S.r.l.	Genova - Via XX Settembre 28	01756710990	10.000	1	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	Iscr. 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.

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

Si segnala che il Gruppo Abaco Team viene consolidato al 100% in forza dei patti parasociali stipulati e delle opzioni di acquisto e di vendita in essere.

Le seguenti imprese, ai sensi dello IAS 28 e dello IAS 31, 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>
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05933890963	3 545 518	5	51% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05952840964	2 156 666	2	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Mascheroni 31	04797410968	1 250 000	1 250 000	51% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Capodistria 8	11069070156	200 000	200 000	95,67% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Franchising Immobiliare S.r.l.	Milano - Via Capodistria 8	03192070963	11 000	7	92,50% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Tree Finance S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	04322880966	2 068 966	5	49% diretta
Gabetti Property Solutions Franchising Finance S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	06100300968	10 000	1	100% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.
Rexfin Franchising Finanziario S.p.A.	Milano - Via Capodistria 8	03192080962	120 000	120 000	100% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.
Mutuistar S.r.l.	Modena - Viale Corassori 62	02854590367	10 000	2	49% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.
Assirex S.r.l.	Milano - Via Capodistria 8	03254800968	10 000	3	80% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.

<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
Innovazione e Finanza S.p.A.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05899010960	1 000 000	1 000 000	49% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.
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. in liquidazione	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 Systemes S.a r.l. (*)	7 bis rue du prè Paillard, PAE Des Glaisins Annecy le Vieux		10 000	1000	51% indirettamente mediante Abaco Team Sistemi S.r.l.

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

Le partecipazioni di Royal Building 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.

Le seguenti partecipazioni sono state escluse dal perimetro di consolidamento e sono state classificate nella categoria residuale "Attività finanziarie disponibili alla vendita" (Available for sale) prevista dallo IAS 39. Tali investimenti sono valutati al *fair value*, se disponibili e attendibilmente determinabili.

<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>
Mutuitime S.r.l.	Vicenza - Viale Del Lavoro 36	03137080242	10 000	5	25% indirettamente mediante Tree Finance S.r.l.
Humanbit S.r.l.	Milano - Via Plinio 1	04021990967	10 000	7	10% indirettamente mediante Estate Management S.r.l.
Abaco Team Espana S.L.	Barcellona - Calle Caspe 33 B		3 010	3 010	10% indirettamente mediante Abaco Servizi S.r.l.
Rupe - Residenza Universitaria delle Peschiere S.p.A.	Genova - via Parini n. 5	02887870109	2 829 662	2 947 565	5,5% indirettamente mediante La Gaiana S.p.A.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2008 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2007, 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

Il conto economico di sintesi al 31 marzo 2008 è stato presentato evidenziando i risultati delle quattro linee di business sulle quali il Gruppo si è focalizzato:

- Agency;
- Finance;
- Technical Services;
- Investment & Property;

i dati dell'analogo periodo del 2007 sono stati conseguentemente riclassificati ai fini comparativi.

Al 31 marzo 2008 il Gruppo evidenzia un utile al lordo delle imposte pari a Euro 7.317 mila, rispetto ad un risultato negativo di Euro 805 mila ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente.

Nel settore "Agency" il margine operativo lordo risulta in diminuzione di Euro 1.718 mila con una contrazione del volume dei ricavi del 12% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente riferita esclusivamente all'attività di intermediazione diretta che risente del difficile contesto economico nel mercato immobiliare sia in termini di rallentamento dei tempi di vendita che di valore delle transazioni e delle forti tensioni che si avvertono sul mercato finanziario. Ciò nonostante si segnala una forte inversione di tendenza rispetto al volume dei ricavi realizzati nell'ultimo trimestre del 2007, normalizzato da componenti straordinarie, anche a seguito degli interventi di riorganizzazione operati nella seconda parte dell'esercizio precedente, con una crescita complessiva di oltre l' 11%.

I ricavi relativi al franchising immobiliare risultano in linea con il primo trimestre del 2007 (Euro 1.867 mila al 31 marzo 2008 rispetto a Euro 1.847 mila al 31 marzo 2007).

Relativamente al settore “Finance”, il risultato lordo negativo del periodo ammonta ad Euro 994 mila (negativo per Euro 594 mila al 31 marzo 2007, riferito però ad una quota di partecipazione del nostro Gruppo pari al 65%). L’importante attività di riduzione dei costi, avviata con la ristrutturazione societaria di fine esercizio 2007, è stata compensata dalla mancata iscrizione di rappelsugli obiettivi di erogato, a seguito della rivisitazione in corso di definizione delle convenzioni con gli istituti di credito eroganti, iscritti viceversa nel medesimo periodo dell’esercizio precedente per circa Euro 345 mila.

Si ricorda che, a seguito degli accordi definitivi sottoscritti con il Gruppo UBH, a partire dal 31 marzo 2008 le componenti economiche relative all’attività di franchising immobiliare e di mediazione creditizia verranno consolidate con il metodo del patrimonio netto per le quote rispettivamente del 51% e del 49%.

La linea di business relativa ai “Technical Services” vede una contrazione del 20% del volume dei ricavi con un margine negativo che si assesta ad Euro 270 mila (positivo per Euro 19 mila al 31 marzo 2007). Tale contrazione è principalmente riferita ad una significativa commessa nell’attività di progettazione, i cui ricavi hanno avuto un rilevante effetto nel primo trimestre dello scorso esercizio non ripetutasi nel 2008. Segnali positivi si sono invece avuti dai ricavi per certificazioni energetiche (Euro 133 mila) e dai ricavi di property e facility (Euro 187 mila), attività dalle quali ci si aspetta un incremento nell’esercizio in corso in termini di volume di ricavi.

Il margine operativo lordo del settore “Investment & Property” risulta negativo per Euro 653 mila (margine positivo per Euro 727 mila al 31 marzo 2007) a causa della forte incidenza degli oneri finanziari direttamente riconducibili all’attività del settore di business che comprende anche le società del Gruppo La Gaiana, l’anno scorso non presenti in quanto la fusione per incorporazione è avvenuta con effetto dal 1° maggio 2007. In crescita rispetto al 1° trimestre 2007 la vendita degli immobili sia dal punto di vista dei volumi che dei margini.

I business residuali, composti prevalentemente dalla gestione dei mutui in portafoglio erogati sino al 1997, evidenziano una perdita lorda di Euro 101 mila (utile di Euro 359 mila al 31 marzo 2007), principalmente a seguito della naturale riduzione dei ricavi relativi al portafoglio performing, attività ormai destinata all’esaurimento.

L’EBITDA di Gruppo al 31 marzo 2008 risulta negativo per Euro 3.352 mila (saldo negativo di Euro 33 mila al 31 marzo 2007) ed include costi della capogruppo per Euro 1.189 mila, in riduzione del 44% rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente (Euro 2.117 mila). Tale riduzione è principalmente dovuta ad una diversa politica di riaddebito ai settori operativi dei costi centrali, basata su una logica di *time consuming*.

Al 31 marzo 2008 la voce “Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni”, pari ad Euro 1.213 mila (Euro 463 mila al 31 marzo 2007) si incrementa a seguito dei maggiori accantonamenti per rischi ed oneri diversi (+Euro 526 mila) legati alla riorganizzazione del personale e a maggiori svalutazioni operate sui crediti (+ Euro 96 mila), principalmente relative ai mutui in portafoglio.

L’ampliamento del perimetro di consolidamento con l’ingresso di La Gaiana S.p.A., l’incremento dell’indebitamento rispetto allo stesso periodo del 2007 a seguito delle acquisizioni effettuate, oltre all’aumento generalizzato dei tassi di interesse, determinano l’incremento significativo della voce “oneri finanziari”, che al 31 marzo 2008 ammonta ad Euro 1.350 mila (Euro 457 mila al 31 marzo 2007). La voce “proventi ed oneri finanziari” include anche l’utile derivante dall’operazione di cessione della quota del 10% circa di Tree Real Estate S.r.l. e della successiva rilevazione al fair value del pro-quota di

quest'ultima e di Tree Finance S.r.l. per circa 13,7 milioni di Euro lordi, oltre all'onere di Euro 0,5 milioni circa relativo alla valutazione al fair value dell'opzione concessa da Gabetti Agency S.p.A. a UBH-United Business Holding S.p.A. di acquistare la piena ed esclusiva proprietà di una partecipazione pari al 2% del capitale sociale di Tree Real Estate S.r.l. al raggiungimento di significativi obiettivi di sviluppo, ad un prezzo pari al valore nominale. Tale operazione rientra nei più ampi accordi tra il Gruppo Gabetti e il Gruppo UBH, divenuti esecutivi in data 31 marzo 2008, che prevedono l'integrazione delle reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia ed assicurativa dei due Gruppi all'interno delle sopracitate società.

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 31 marzo 2008 viene di seguito commentato nel dettaglio.

AGENCY

L'attività di Agency rappresenta il core business del Gruppo e comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed in franchising.

Intermediazione immobiliare

La rete di proprietà composta al 31 marzo 2008 da n.130 agenzie (n.149 al 31 marzo 2007), ha generato nei primi 3 mesi dell'anno ricavi per Euro 10.050 mila, inferiori del 14% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il difficile contesto economico politico italiano vissuto nel primo trimestre dell'esercizio ha ampliato le difficoltà del settore di riferimento che già risentiva della crisi del 2007. L'allungamento dei tempi medi delle trattative, la rigidità del sistema creditizio e le difficoltà delle famiglie sono alcuni degli elementi che parzialmente giustificano la complessità del contesto in cui la società ha operato e che hanno causato la riduzione del fatturato e la conseguente parziale redistribuzione territoriale delle agenzie dirette.

Nel dettaglio, al 31 marzo 2008 il settore "retail" evidenzia ancora un ritardo del 21% rispetto all'esercizio precedente, mentre i settori "fractioning" e "corporate" danno segnali di ripresa con un incremento del volume dei ricavi rispettivamente del 13% e dell' 8%.

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

	31/03/2008	31/03/2007	DELTA	DELTA %
Settore Retail	7.294	9.177	-1.883	-21%
Settore Fractioning	1.101	973	128	13%
Settore Corporate	1.655	1.536	119	8%
TOTALE RICAVI DA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	10.050	11.686	-1.636	-14%

Franchising immobiliare

Al 31 marzo 2008 in Gabetti Franchising Agency S.r.l. risultano stipulati contratti di franchising immobiliare in 688 zone contrattuali, con 632 agenzie operative, (727 zone contrattuali, con 644 agenzie operative al 31 marzo 2007), con una diminuzione complessiva di 12 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito di una politica di efficientamento qualitativo della rete propedeutica alla crescita e allo sviluppo previsti nel piano industriale di prossima pubblicazione, che prevede un incremento dei punti vendita già dal corrente esercizio.

Al 31 marzo 2008 i ricavi derivanti dai corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi, sono stati pari a Euro 1.867 mila, in linea rispetto all'esercizio precedente (Euro 1.847 mila al 31 marzo 2007).

A partire dal prossimo trimestre sono attesi i primi risultati relativi al settore del franchising immobiliare a seguito dell'avvenuta integrazione delle reti di Gabetti Franchising Agency, Grimaldi e Professionecasa all'interno di Tree Real Estate, società detenuta al 51% dal Gruppo Gabetti ed al 49% dal Gruppo UBH.

Costi e spese operative

Al 31 marzo 2008 l'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency ammonta ad Euro 12.485 mila rispetto ad Euro 12.275 mila del 31 marzo 2007.

Tale incremento trova giustificazione nell'aumento dei costi dei servizi corporate che, come già citato, sono stati oggetto di rivisitazione secondo una politica di "time consuming" (+ Euro 546 mila).

Il costo del personale risulta in aumento del 4% rispetto allo scorso esercizio in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei dipendenti sono stati sostenuti maggiori oneri di *layoff* (Euro 291 mila).

Si riduce il costo relativo al godimento dei beni di terzi del 10% (Euro 1.075 mila al 31 marzo 2008 rispetto a Euro 1.200 mila del corrispondente periodo dell'anno precedente) a seguito della riduzione del numero delle agenzie dirette e il costo per oneri diversi di gestione (-15%) a seguito della politica intrapresa di *cost saving*.

FINANCE

Al 31 marzo 2008 l'attività di segnalazione di prodotti finanziari, svolta con il marchio G.Finance, attraverso una rete composta da 5 negozi finanziari diretti e 19 agenzie in attività finanziaria, ha determinato Euro 65 milioni di prodotti finanziari complessivamente segnalati in crescita del 10% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 59 milioni).

Il margine lordo del settore Finance presenta un saldo negativo di Euro 994 mila rispetto ad Euro 594 mila del 31 marzo 2007. Quest'ultimo comprendeva però solamente il 65% della perdita complessiva del settore in quanto la partecipazione detenuta dal Gruppo non era integrale. Inoltre occorre considerare la mancata iscrizione di rappel sugli obiettivi di erogato, a seguito della rivisitazione in corso di definizione delle convenzioni con gli istituti di credito eroganti, che viceversa nel medesimo periodo dell'esercizio precedente risultavano iscritti per circa Euro 345 mila. Normalizzato da tali effetti il margine del settore Finance risulterebbe in miglioramento rispetto allo stesso periodo del 2007.

A partire dal prossimo trimestre sono attesi i primi risultati relativi al settore della mediazione creditizia a seguito dell'avvenuta integrazione delle reti di Gabetti Finance, Rexfin, Mutuitime, Mutuistar ed Assirex all'interno di Tree Finance, società detenuta al 49% dal Gruppo Gabetti ed al 51% dal Gruppo UBH.

TECHNICAL SERVICES

L'attività di consulenza e gestione immobiliare ha fatto registrare al 31 marzo 2008 ricavi pari ad Euro 1.940 mila, in riduzione rispetto ad Euro 2.303 mila conseguiti al 31 marzo 2007, prevalentemente a seguito di una significativa commessa nell'attività di progettazione, i cui ricavi hanno avuto un rilevante effetto nel primo trimestre dello scorso esercizio non ripetutasi nel 2008, oltre allo slittamento di alcune commesse, il cui perfezionamento del contratto definitivo avverrà nei successivi mesi del 2008.

Segnali positivi si sono invece avuti dai ricavi per certificazioni energetiche (Euro 133 mila) e dai ricavi di property e facility (Euro 187 mila), attività dalle quali ci si aspetta un incremento nell'esercizio in corso in termini di volume di ricavi.

I costi risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente, con una componente di riduzione legata ai minori costi per consulenze verso terzi (-Euro 330 mila), direttamente riconducibile alla riduzione dei ricavi. Aumentano viceversa i costi per rimborsi spese (+Euro 125 mila), i costi per noleggio (+Euro 37 mila), i riaddebiti per servizi corporate (+Euro 77 mila) ed i costi del personale (+Euro 87 mila). Tali costi hanno un'incidenza fissa che verrà assorbita dall'incremento dei ricavi dei prossimi mesi.

Il margine negativo lordo del settore Technical Services risulta pari ad Euro 270 mila in riduzione rispetto al margine positivo del 31 marzo 2007 pari ad Euro 19 mila.

INVESTMENT & PROPERTY

Il margine lordo di questo settore di business al 31 marzo 2008 risulta negativo per Euro 653 mila (Euro 727 mila positivo al 31 marzo 2007), non comparabile con l'analogo periodo dell'esercizio precedente che non includeva l'attività svolta da La Gaiana.

I ricavi per vendite immobiliari ammontano ad Euro 3.833 mila, prevalentemente a seguito delle vendite degli immobili siti in via Tartaglia a Milano (Euro 2.255 mila) ed in Segrate (MI) (Euro 825 mila); il costo del venduto riferito alle suddette vendite ammonta ad Euro 2.954 mila. Si evidenzia un significativo incremento di Euro 2.957 mila nei ricavi per vendite immobiliari e di Euro 816 mila nei margini.

Negli altri proventi è ricompresa la plusvalenza relativa all'immobile di La Gaiana S.p.A. sito in Torino, denominato Casa Aurora, per Euro 335 mila, oltre ai ricavi derivanti dagli immobili messi a reddito per Euro 590 mila.

Al 31 marzo 2008 il valore commerciale del patrimonio gestito, interamente detenuto dalla controllata La Gaiana S.p.A., ammonta ad Euro 55 milioni e si riferisce prevalentemente ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia.

Il risultato delle società valutate ad equity ammonta ad Euro 52 mila rispetto ad Euro 897 mila del medesimo periodo dell'esercizio precedente in cui era ricompreso il risultato delle vendite degli immobili delle società Hellas S.r.l. e Royal Building S.r.l.

I costi e le spese operative, ammontanti ad Euro 2.554 mila, risultano in netta crescita rispetto al 31 marzo 2007 a seguito della fusione con il Gruppo La Gaiana avvenuto in data 1 maggio 2007 e solo da quel momento entrato a far parte del perimetro di consolidamento. Le voci di spesa più significative si riferiscono agli oneri finanziari direttamente riconducibili agli immobili in portafoglio (Euro 1.138 mila) che porteranno benefici economici con le vendite nel corso dell'esercizio, agli emolumenti amministratori e sindaci (Euro 109 mila), al costo del personale dipendente (Euro 367 mila), agli affitti passivi (Euro 79 mila) e al rateo di competenza dell'ICI (Euro 73 mila).

ALTRI BUSINESS

Tra gli altri business è ricompresa prevalentemente la gestione dei mutui in essere erogati direttamente dal Gruppo sino al 31 dicembre 1997.

Al 31 marzo 2008 l'attività finanziaria ha generato un risultato negativo pari ad Euro 101 mila, rispetto ad Euro 359 mila di margine positivo realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente.

Il risultato risente della continua e graduale riduzione dei crediti performing a fronte di oneri finanziari in crescita a seguito dell'aumento dei tassi sull'indebitamento in essere.

Il montante a scadere al 31 marzo 2008 risulta essere pari a Euro 2,5 milioni, di cui 2,1 milioni per quota capitale (Euro 4,4 milioni, di cui Euro 3,5 milioni per quota capitale al 31 marzo 2007).

L'ammontare dei crediti residui netti al 31 marzo 2008 risulta pari a circa Euro 19,6 milioni, in diminuzione di circa 0,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2007 anche a seguito del buon andamento dell'attività di recupero crediti.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Nel presente esercizio si è proceduto ad una rivisitazione della modalità di riaddebito dei costi sostenuti dalla Capogruppo per i servizi svolti a favore delle proprie controllate seguendo la politica del *time consuming*, rilevando in maniera più chiara i margini delle singole linee di business. Ai fini della comparabilità, si è proceduto alla riclassificazione anche dei dati relativi all'esercizio precedente.

Al 31 marzo 2008 i costi della Capogruppo sono pari ad Euro 1.189 mila e si riducono del 44% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 2.117 mila), principalmente a seguito dei maggiori riaddebiti alle società del Gruppo.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 marzo 2008 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo dell'utile lordo del periodo di riferimento) ammonta ad Euro 82.296 mila, oltre ad Euro 880 mila di capitale e riserve di terzi.

Tale voce riflette la nuova struttura patrimoniale che si è creata anche a seguito dell'aumento di capitale dedicato ad UBH, con esclusione del diritto di opzione, tramite l'emissione di n. 2.624.914 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,60 cadauna per un totale di Euro 1.575 mila e con un sovrapprezzo pari ad Euro 2,284 per azione iscritto tra le riserve per un importo pari ad Euro 5.995 mila.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2008, pari a Euro 209 milioni, (di cui Euro 47 milioni a medio/lungo termine) si riduce per Euro 2,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2007, tenuto conto dei rimborsi effettuati nel periodo a seguito degli incassi derivanti dall'attività di investment & property e degli investimenti operati in relazione all'operazione di aggregazione con UBH.

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di investment per Euro 92 milioni, alla gestione del portafoglio mutui direttamente erogati sino al 31 dicembre 1997 per Euro 21 milioni e all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 64 milioni.

Per una corretta analisi dei debiti finanziari a medio/lungo termine, si consideri che gli stessi comprendono gli effetti derivanti dalla valutazione delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% del Gruppo Abaco Team per Euro 4,5 milioni, che diverrà effettivo verso il mercato del debito soltanto al momento dell'esercizio dell'opzione.

Al 31 marzo 2008 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad Euro 273 milioni, inferiori rispetto ai 300 milioni di Euro del 31 dicembre 2007, a seguito della chiusura di un finanziamento in pool avvenuto nel mese di febbraio per Euro 20 milioni e al parziale rimborso di finanziamenti ipotecari sottostanti gli immobili ceduti nel periodo.

Il Gruppo sta continuando nell'attività di progressivo riequilibrio tra fonti ed impieghi che porterà nel corso del primo semestre dell'esercizio 2008 a sottoscrivere finanziamenti ipotecari su immobili di proprietà in corso di frazionamento, la sottoscrizione di finanziamenti a medio/lungo termine e la rimodulazione degli affidamenti con alcuni istituti di credito.

Il rapporto debt/equity ratio è passato da 3,06 del 31 dicembre 2007 a 2,51 del 31 marzo 2008.

LE PERSONE

Al 31 marzo 2008 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2007
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	105	117	127
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	402	417	440
PATRIGEST S.p.A. (*)	10	10	8
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	3	-	-
TREE FINANCE S.r.l. (*)	33	37	49
LA GAIANA S.p.A. (*)	10	5	-
CIFIN S.p.A.	5	5	-
ABACO SERVIZI S.r.l. (*)	34	33	32
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (MI)	3	3	2
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (PA)	5	5	4
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	13	13	9
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	11	13	9
ABACO TEAM CONSULTING	1	0	0
ABACO TEAM SERVICES S.a.r.l.	1	1	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	636	659	681

	31/03/2008	31/12/2007	31/03/2007
DIRIGENTI	22	24	30
QUADRI	56	53	53
IMPIEGATI	551	572	591
OPERAI	7	10	7
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	636	659	681

(*) Per completezza d'informazione, si comunica che al 31 Marzo 2008 risultano distaccate in Tree Finance S.r.l. n. 12 risorse messe a disposizione da Gabetti Agency S.p.A. (n. 12 al 31 dicembre 2007), in Gabetti Property Solutions S.p.A. n. 1 risorsa messa a disposizione da Tree Finance S.r.l. (n. 1 al 31 dicembre 2007), in Gabetti Agency S.p.A. n. 2 risorse messe a disposizione da Gabetti Property Solutions S.p.A., in Patrigest S.p.A. n. 1 risorsa messa a disposizione da Gabetti Agency S.p.A., in Gabetti Mutuicasa S.p.A. n. 3 risorse messe a disposizione da Gabetti Property Solutions S.p.A. ed infine in La Gaiana S.p.A. n. 5 risorse messe a disposizione da Gabetti Property Solutions S.p.A..

Inoltre, in Gabetti Agency S.p.A., operano n. 242 collaboratori autonomi (n. 254 unità a fine esercizio 2007) in supporto alla rete commerciale di vendita, mentre a supporto delle attività tecniche svolte dal Gruppo Abaco Servizi, operano n. 15 collaboratori autonomi (n. 23 risorse a fine esercizio 2007) ed infine in Tree Finance S.r.l. operano n. 13 collaboratori autonomi (n. 16 risorse a fine esercizio 2007).

Sono quindi evidenti i risultati della riorganizzazione posta in essere dal nuovo management con una riduzione del 10% del personale della Capogruppo e del 4% di Gabetti Agency S.p.A.. rispetto al 31 dicembre 2007.

Ancora più rilevante appare il dato se confrontato con il 31 marzo 2007, rispetto al quale si evidenzia una riduzione del personale della Capogruppo del 17%, di Gabetti Agency S.p.A. del 9% e di Gabetti Finance S.r.l. (ora Tree Finance S.r.l.) del 33%.

AZIONI

Al 31 marzo 2008 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 Marzo 2008 era pari ad Euro 1,73 (Euro 2,261 al 28 dicembre 2007).

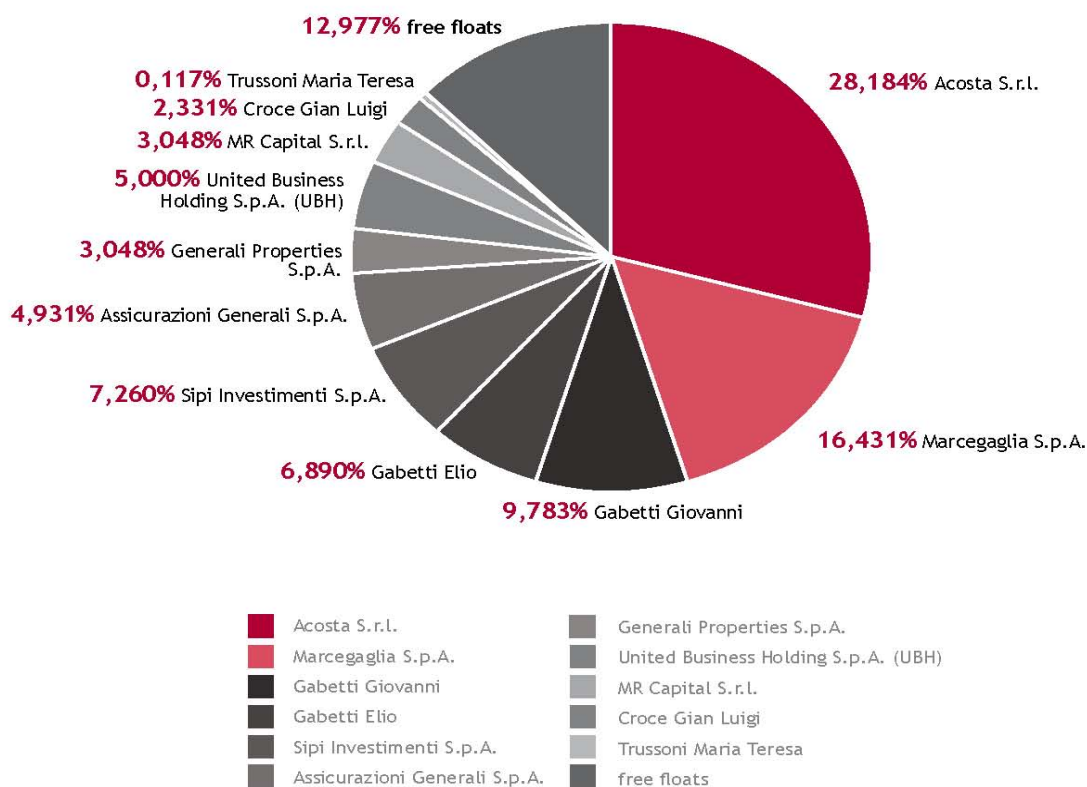
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 31 marzo 2008, 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 31.03.2008	% SUL CAPITALE al 31.03.2008
Acosta S.r.l.	14.796.265	28,184%
Marcegaglia S.p.A.	8.626.143	16,431%
Gabetti Giovanni	5.135.918	9,783%
Gabetti Elio	3.617.000	6,890%
Sipi Investimenti S.p.A.	3.811.400	7,260%
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.588.600	4,931%
Generali Properties S.p.A.	1.600.000	3,048%
United Business Holding S.p.A. (UBH)	2.624.914	5,000%
MR Capital S.r.l.	1.600.000	3,048%
Croce Gian Luigi	1.224.000	2,331%
Trussoni Maria Teresa	61.511	0,117%
free floats	6.812.516	12,977%
TOTALE	52.498.267	100,000%

*Acosta S.r.l. ha concesso l'usufrutto a Maria Teresa Trussoni su n. 9.420.608 azioni, pari al 17,945% del capitale sociale. Il diritto di voto relativo a dette azioni spetta a Maria Teresa Trussoni.

Azionisti Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 marzo 2008



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

E' stato avviato il processo di integrazione nel franchising immobiliare e nella mediazione creditizia e assicurativa conseguente all'accordo con il Gruppo UBH efficace dal 31 marzo 2008.

In data 7 maggio 2008 il Prof. Aldo Molino ha rassegnato le proprie dimissioni da membro del Consiglio di Amministrazione per sopraggiunti impegni di lavoro. In data 13 maggio è stato quindi cooptato Umberto Botti, presidente di UBH, rafforzando il progetto di aggregazione delle reti in franchising immobiliare e della mediazione creditizia ed assicurativa iniziato con l'accordo siglato nel novembre scorso tra i due Gruppi.

Prosegue l'attività di riorganizzazione del Gruppo sia in termini di *cost saving* che in termini di efficientamento delle linee operative con particolare riferimento allo sviluppo delle potenzialità di *cross selling*, alla base del nuovo piano strategico la cui presentazione avverrà entro la fine del mese di maggio 2008.

Sulla base di quanto sopra riportato e nonostante la persistente situazione non favorevole sia del mercato immobiliare sia di quello finanziario, si ritiene di poter prevedere per l'esercizio corrente un risultato economico positivo.

Milano, 13 maggio 2008

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Dott. Elio Gabetti)

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2008 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 13 maggio 2008

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 31.498.960,20 interamente versato

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.I. n. 03650800158

Iscrizione nell'apposita sezione dell'Elenco Generale ex art. 113 del D.lgs 385 del 1993 n. 1893

Investor Relator

Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

e-mail: presidenza@gabetti.it

Telefono 02/77551