



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 30 SETTEMBRE 2008**

Dati societari

SEDE LEGALE IN MILANO

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Via Ugo Bassi, 4/b

Tel. 02 77551

Fax 02 7755634

Sito web www.gabettigroup.com

DATI LEGALI

Capitale sociale Euro 31.498.960,20 i.v.

C.F. e Registro Imprese 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 investor.relations@gabetti.it

Investor relations consulting

IR TOP

Via S. Prospero, 4

Milano

Tel. 02 45473884

E-Mail info@irtop.com

Indice

Organi sociali	Pagina n. 4
Struttura del gruppo	Pagina n. 6
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.13
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.13
Le Persone	Pagina n.21
Azioni	Pagina n.22
Composizione del capitale sociale	Pagina n.22
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.24
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina n.25
Adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 36 del Regolamento Mercati	Pagina n.26

Organi Sociali

Presidente Onorario

Giovanni Gabetti

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Elio Gabetti
Vice Presidente	Steno Marcegaglia
Amministratore Delegato	Ugo Giordano
Consigliere	Umberto Botti
Consigliere	Gian Luigi Croce
Consigliere (amministratore indipendente)	Maurizio Dallochio
Consigliere (amministratore indipendente)	Claudio De Albertis
Consigliere	Andrea De Vido
Consigliere	Giancarlo Giordano
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Ugo Molinari
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 Gian Luigi Croce
------------	---

Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

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

Cariche sociali e Deleghe conferite

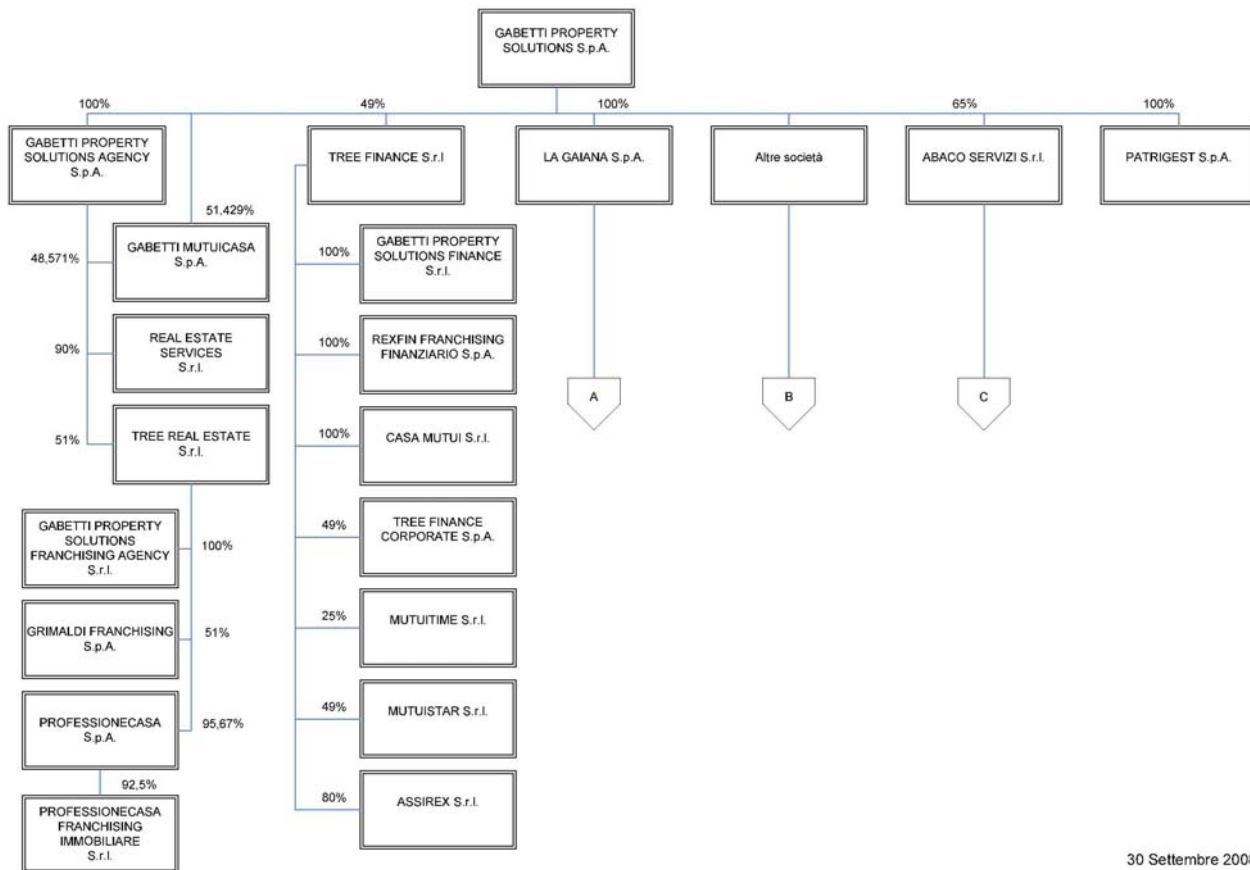
La firma sociale e la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Vice Presidente ed all'Amministratore Delegato nei limiti della delega conferita.

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

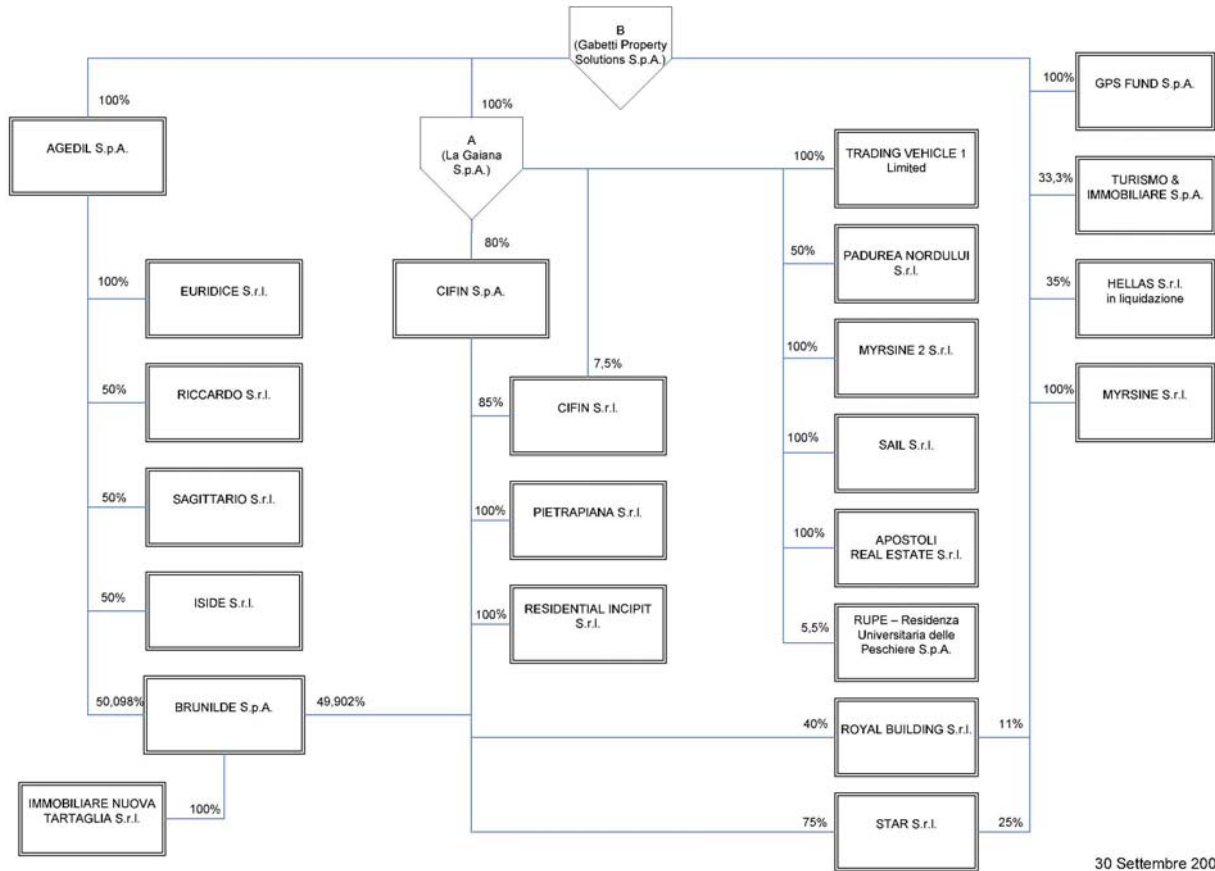
I membri del Consiglio di Amministrazione resteranno in carica sino alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2009.



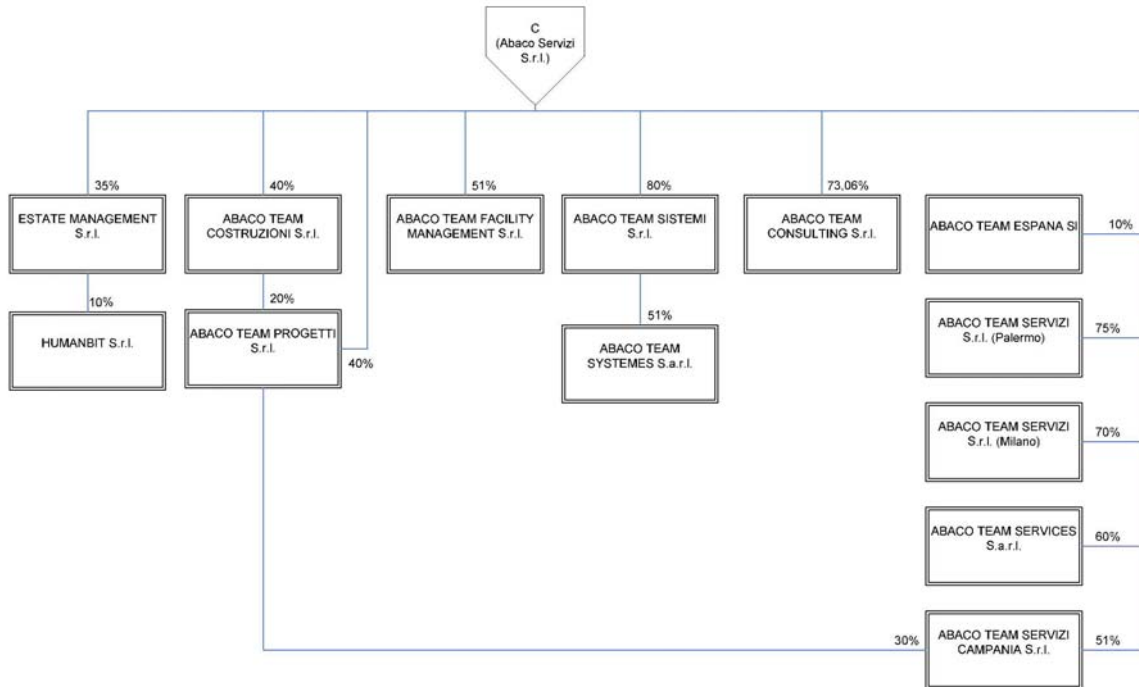
Struttura del Gruppo al 30 settembre 2008



30 Settembre 2008



30 Settembre 2008



30 Settembre 2008

Conto economico consolidato di sintesi

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

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

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

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

Area di consolidamento

Le variazioni nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2007 sono le seguenti:

- Deconsolidamento delle società Tree Real Estate S.r.l. (già Nata Real Estate S.r.l.), Gabetti Franchising Agency S.r.l. e Tree Finance S.r.l. a seguito dell'integrazione avvenuta con UBH delle attività di franchising immobiliare e di mediazione creditizia con decorrenza 31 marzo 2008 (con creazione del Gruppo Tree). A seguito di tale aggregazione le suddette società vengono valutate con il metodo del patrimonio netto, in forza degli accordi parasociali in base ai quali le partecipazioni sono considerate *joint venture*, così come le società entrate nel gruppo Tree: Grimaldi Franchising S.p.A., Professionecasa S.p.A., Professionecasa Franchising Immobiliare S.r.l., Gabetti Property Solutions Finance S.r.l., Rexfin Franchising Finanziario S.r.l., Casa Mutui S.r.l., Mutuistar S.r.l., Tree Finance Corporate S.r.l. (già Innovazione e Finanza S.r.l.);
- Acquisto in data 31 marzo 2008 dell'80% della partecipazione in Assirex S.r.l. da parte di Tree Finance S.r.l.; tale partecipazione viene consolidata con il metodo del patrimonio netto;
- Acquisto in data 18 giugno 2008 del 50% delle quote della società di diritto rumeno Padurea Nordului S.r.l.; tale partecipazione viene valutata con il metodo del patrimonio netto;
- Tra le società rientranti nell'operazione di aggregazione con UBH S.p.A. rientra anche Mutuitime S.r.l., la cui partecipazione detenuta da Tree Finance S.r.l. (partecipata dal Gruppo Gabetti al 49%) è pari al 25% e pertanto viene valutata in consolidato al costo;
- In data 10 giugno 2008 sono cessate le società Gabetti Cube S.p.A., Gabetti NPL S.r.l. e Gabetti Energy S.r.l. che erano state poste in liquidazione nel corso del primo trimestre dell'esercizio. Il recepimento della cessazione presso il Registro Imprese è avvenuto in data 1 luglio 2008;
- In data 25 luglio 2008 è stata costituita in Romania, sottoscrivendo una quota pari al 90% del capitale sociale tramite Gabetti Agency S.p.A., la Real Estate Services S.r.l.; tale società ha come oggetto sociale lo sviluppo dei servizi immobiliari nell'ambito del territorio rumeno.

Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 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 30 settembre 2008 viene presentato evidenziando i risultati delle quattro linee di business sulle quali il Gruppo si è focalizzato:

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

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

Al 30 settembre 2008 il Gruppo evidenzia un risultato economico lordo negativo pari a Euro 9.935 mila, rispetto ad un risultato negativo di Euro 13.121 mila ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare il terzo trimestre 2008 evidenzia un risultato negativo pari ad Euro 10.549 mila (Euro 8.447 mila nello stesso periodo del 2007).

Il risultato del periodo è fortemente influenzato dalla pesante crisi economica e finanziaria in atto a livello internazionale e dal rallentamento del settore immobiliare. Dopo un ciclo positivo pluriennale (+66% nel decennio), si sta verificando un importante calo nelle compravendite immobiliari. Su tale rallentamento hanno inciso anche le restrizioni operate dagli istituti di credito in merito alle erogazioni di nuovi mutui (nei primi 5 mesi del 2008 è stato registrato un calo del 12% rispetto al 2007).

I tempi medi di vendita hanno subito, nei primi mesi del 2008, un marcato allungamento, così come si sono incrementati gli sconti concessi agli acquirenti.

Nel corso del primo semestre 2008 si è registrata una riduzione del 14% delle compravendite nel comparto immobiliare residenziale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con punte in alcune grandi città del -20%.

Anche i prezzi registrano un trend negativo ed in particolare si registrano variazioni pari al -2,7% nelle grandi città, -3,4% nei capoluoghi di provincia, -2,5% nei piccoli comuni, -6% nel comparto turistico e -10% nel settore del lusso. A tutto ciò si aggiunge che lo sconto medio è pari al 15% con punte superiori per gli immobili problematici. Si registrano inoltre difficoltà di mercato per soluzioni abitative comprese tra 200 e 400 mila euro nelle grandi città e tra 120 e 280 mila euro nei capoluoghi.

I tempi di vendita - in media pari a 6 mesi - registrano un marcato allungamento, raggiungendo punte di 7-8 mesi nel comparto del lusso e del turismo.

Si segnala che la flessione globale dei volumi e dei prezzi - in particolare con riferimento al settore del lusso - evidenzia un'inversione nel ciclo del mercato immobiliare residenziale italiano.

Si prevede un intensificarsi del decremento del numero di transazioni nella seconda parte del 2008, che dovrebbe portare la diminuzione complessiva annuale al -16%

In questo contesto L'EBITDA di Gruppo al 30 settembre 2008 risulta negativo per Euro 12.693 mila (saldo negativo di Euro 5.777 mila al 30 settembre 2007).

I costi della Capogruppo ammontano ad Euro 4.522 mila, in riduzione del 42% rispetto al 30 settembre 2007 (Euro 7.857 mila). In particolare si evidenzia una sensibile riduzione nei costi del personale, negli emolumenti amministratori e sindaci e nelle voci pubblicità, consulenze e manutenzioni. Tale decremento è imputabile sia all'attività di "cost saving" che alla diversa politica di riaddebito dei costi centrali ai vari settori operativi in base a criteri di "time consuming".

Sul risultato negativo lordo al 30 settembre 2008, pari a Euro 9.935 mila, incide in maniera significativa sia l'effetto negativo dovuto agli oneri finanziari conseguenti l'indebitamento della società, a seguito delle acquisizioni effettuate e dell'aumento generalizzato dei tassi di interesse, sia l'iscrizione di un importo positivo pari a 13,2 milioni di Euro, derivante dalla vendita di una quota del 10% circa di Tree Real Estate S.r.l. e della successiva rilevazione al fair value del pro-quota della stessa Tree Real Estate S.r.l. e di Tree Finance S.r.l., al netto dell'onere 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. ad un prezzo pari al valore nominale.

Il Management del Gruppo sta mettendo in atto tutte le attività necessarie al controllo di tale difficile situazione congiunturale che si ritiene possa perdurare anche nel 2009, senza inversioni di tendenza nel breve periodo.

In particolare, in data 30 settembre il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha dato l'avvio ad un importante processo di riorganizzazione che ha comportato la revisione del piano industriale 2009/2011 presentato in data 27 maggio 2008 con particolare riferimento alle linee di business Agency, Finance e Investment & Property. Relativamente a Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. i principali punti del progetto sono i seguenti:

- Chiusura della rete diretta "retail" e passaggio al modello franchising anche nelle città fino ad oggi di esclusiva competenza delle reti di proprietà;
- Apertura di 215 nuove agenzie in franchising a Roma, Milano, Napoli, Torino, Bologna, Firenze, Cagliari e Bari;
- Riorganizzazione della rete "corporate" con la chiusura delle filiali territoriali meno efficienti;
- Importante riduzione della forza lavoro per oltre 500 tra dipendenti e collaboratori tra Gabetti Property Solutions Agency e la Capogruppo, attraverso avvio di procedura di licenziamento collettivo ex art. 4 e 24 della legge 233 del 1991.

Il processo di riduzione del personale è attualmente in corso attraverso le consultazioni sindacali e pertanto il calcolo di eventuali costi di lay-off risulta ad oggi non stimabile in modo puntuale. L'impatto economico dell'operazione non appare peraltro stimabile anche a seguito del possibile effetto positivo derivante dall'incasso di un corrispettivo quale riconoscimento per la liberazione delle zone della Rete Diretta Retail da concedere in affiliazione, nonché di un importo pari al 50% delle fees d'ingresso per le aperture di punti vendita entro il 31 dicembre 2013 e pari al 50% delle royalties che verranno pagate sino al 31 dicembre 2013 dai nuovi affiliati che apriranno punti vendita nelle zone in precedenza occupate dalla Rete Diretta Retail. L'impatto netto ad oggi non stimabile sarà quantificato dal management in occasione della redazione del bilancio relativo all'esercizio 2008.

Per quanto riguarda la linea di business “Finance”, la revisione del piano industriale ha riguardato una riduzione dell'erogato target al 2011 di 150 milioni di euro, la riduzione della struttura dei costi fissi (pubblicità e sedi dirette) e l'incremento dell'EBITDA target al 2011 di 1,6 milioni di Euro (da 4,2 a 5,8 milioni di Euro).

A livello di “Investment e Property” sono invece stati rivisti gli investimenti previsti nel 2008 e nel 2009 e vi è stata anche una rivisitazione delle tempistiche di vendita in relazione alle particolari difficoltà del mercato immobiliare e finanziario, l'allineamento dei tassi di interesse all'attuale più elevato livello e la riduzione dell'EBITDA target al 2011 di 17,9 milioni di Euro (da 20,5 a 2,6 milioni di Euro) a seguito dello slittamento di un anno dei risultati degli investimenti in operazioni di sviluppo immobiliare.

L'aggiornamento del piano industriale presentato a maggio, porta complessivamente l'EBITDA target al 31 dicembre 2011 del Gruppo a 18,7 milioni di Euro in riduzione rispetto a quello del precedente piano di circa 13 milioni principalmente a seguito di un miglioramento nei margini operativi di 4,9 milioni di Euro e a uno slittamento dei margini della linea Investment & Property all'esercizio 2012 con una chiara riduzione del profilo di rischio nel periodo di Piano.

E' ad oggi in corso un processo volto alla miglior razionalizzazione della struttura finanziaria del Gruppo e a ottenere un incremento delle linee disponibili per un miglior sostegno allo sviluppo del Piano. A tal fine è stato conferito un incarico alla Tamburi Investment Partners che ha già avviato incontri preliminari con i principali istituti finanziari.

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 30 settembre 2008 viene di seguito commentato nel dettaglio.

AGENCY

L'attività di Agency comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed in franchising.

Intermediazione immobiliare diretta

La rete di proprietà composta al 30 settembre 2008 da n. 123 agenzie (n. 151 al 30 settembre 2007), ha generato nei primi 9 mesi dell'anno ricavi per Euro 24.973 mila, inferiori del 23% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il difficile contesto economico politico italiano vissuto nei primi nove mesi dell'esercizio ha ampliato le difficoltà del settore di riferimento che già risentiva della crisi del 2007. L'allungamento dei tempi medi delle trattative, la rigidità del sistema creditizio e le difficoltà delle famiglie sono alcuni degli elementi che parzialmente giustificano la complessità del contesto in cui la società ha operato e che hanno causato la riduzione del fatturato, la contrazione dei margini e la conseguente decisione di cambiare business model già citata in precedenza.

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

	30/09/2008	30/09/2007	DELTA	DELTA %
Settore Retail	18.636	25.245	-6.609	-26%
Settore Fractioning	2.578	2.656	-78	-3%
Settore Corporate	3.759	4.575	-816	-18%
TOTALE RICAVI DA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	24.973	32.476	-7.503	-23%

L'andamento del terzo trimestre 2008 ha generato ricavi per Euro 6.258 mila rispetto ad Euro 6.634 mila realizzati nel terzo trimestre 2007, con una diminuzione complessiva del 6% circa.

Franchising immobiliare

A seguito degli accordi definitivi sottoscritti con il Gruppo UBH, a partire dal 31 marzo 2008, le componenti economiche relative all'attività di franchising immobiliare sono consolidate con il metodo del patrimonio netto per la quota di proprietà del gruppo pari al 51% di TREE Real Estate S.r.l., subholding che possiede le partecipazioni nelle società che detengono le reti in franchising: Gabetti Franchising Agency S.r.l., Grimaldi S.p.A. e Professionecasa Franchising Immobiliare S.r.l. attraverso Professionecasa S.p.A. .

Al 30 settembre 2008 nel Gruppo TREE Real Estate risultano stipulati contratti di franchising immobiliare in 1.553 zone contrattuali con 1.346 agenzie operative, di seguito evidenziate per rete:

	30/09/2008 contratti sottoscritti	30/09/2008 agenzie operative
Gabetti Franchising Agency	719	641
Professionecasa Franchising Immobiliare	593	524
Grimaldi Franchising Immobiliare	241	181
TOTALE CONTRATTI DI AFFILIAZIONE	1.553	1.346

Il risultato economico al 30 settembre 2008 dell'attività di franchising evidenzia un utile di Euro 224 mila, nonostante gli importanti investimenti pubblicitari istituzionali non ripetibili effettuati da Tree Real Estate S.r.l. nei mesi di maggio e giugno per oltre Euro 1,5 milioni, a sostegno del forte sviluppo delle reti, come previsto nel piano industriale. Si segnala che tale risultato comprende esclusivamente la quota di utile post aggregazione con UBH, avvenuta in data 31 marzo 2008; l'attività di franchising svolta nel primo trimestre è ricompresa nelle altre voci dell'attività di "agency" e consolidate integralmente, i cui effetti positivi sono pari ad Euro 347 mila.

Il risultato del terzo trimestre è stato pari ad Euro 365 mila.

Costi e spese operative

Al 30 settembre 2008 l'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency ammonta ad Euro 34.120 mila rispetto ad Euro 38.061 mila del 30 settembre 2007.

Tale scostamento trova principale giustificazione:

- nei minori costi per investimenti pubblicitari istituzionali, per Euro 618 mila, sostenuti nell'esercizio soprattutto dal Gruppo Tree (valutato ad equity);
- nella diminuzione del costo del personale dipendente, oggi pari ad Euro 14.023 mila, rispetto ad Euro 15.335 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di minori costi variabili strettamente correlati al ritardo nei ricavi operativi;
- nella diminuzione dei costi per provvigioni relative a collaboratori autonomi, per lo stesso motivo sopra evidenziato (- 741 mila Euro);
- nel decremento dei costi per godimento beni di terzi, passati da Euro 3.986 mila del 30 settembre 2007 ad Euro 3.360 mila del 30 settembre 2008 ed in quello delle spese per pulizia uffici (- 103 mila Euro) a seguito della riduzione del numero delle agenzie dirette;
- dalla generalizzata riduzione dei costi e oneri diversi di gestione, dovuta alla politica di "cost saving".

I costi e le spese operative sostenuti nel terzo trimestre 2008, pari ad Euro 9.837 mila, si riducono complessivamente del 10%, rispetto ad Euro 11.206 mila sostenuti nel terzo trimestre 2007.

FINANCE

Come già evidenziato nell'attività del franchising immobiliare, a partire dal 31 marzo anche nel settore Finance è divenuta operativa l'aggregazione con il Gruppo UBH e le componenti economiche relative all'attività di mediazione creditizia sono consolidate con il metodo del patrimonio netto per la quota di proprietà del gruppo pari al 49% di TREE Finance S.r.l., sub-holding che possiede le partecipazioni nelle società che detengono le reti in franchising: Gabetti Finance S.r.l., Rexfin S.p.A., Mutuitime S.r.l., Gabetti Finance Corporate S.r.l., Mutuistar S.r.l. e nel settore assicurativo, Assirex S.r.l.

Al 30 settembre 2008 nel Gruppo TREE Finance risultano stipulati contratti di franchising in 353 zone contrattuali con 290 agenzie operative, di seguito evidenziate per rete:

Rete	30/09/2008 contratti sottoscritti	30/09/2008 agenzie operative
Gabetti Finance *	57	49
Rexfin	162	151
Mutuitime	74	50
Mutuistar	60	40
TOTALE CONTRATTI DI AFFILIAZIONE	353	290

* Nota : Comprensivo di agenti in attività finanziaria e agenzie dirette

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

Il risultato economico al 30 settembre 2008 dell'attività di Finance evidenzia una perdita di Euro 2.955 mila, in parte giustificata dagli importanti investimenti pubblicitari istituzionali non ripetibili effettuati nei mesi di maggio e giugno da Tree Finance S.r.l. per oltre Euro 1,5 milioni, a sostegno del forte sviluppo delle reti che sta già dando riscontri positivi in questi primi mesi di attività del Gruppo TREE. In un contesto di mercato molto difficile, caratterizzato da una forte rigidità nella concessione di finanziamenti da parte degli istituti di credito, le due principali reti, Gabetti Finance e Rexfin, hanno raggiunto un volume di erogato pari ad Euro 346 milioni in calo del 36% circa rispetto al 2007. Il management del Gruppo sta già ponendo in essere una serie di azioni al fine di contrastare il trend di mercato (incremento dei punti, nuovi accordi con istituti di credito, etc.).

Assirex S.r.l. ha positivamente avviato l'attività di brokeraggio assicurativo, con importanti accordi sottoscritti con primari player del settore di riferimento, che si ritiene possano dare soddisfazione in termini di raggiungimento di risultati economici già entro fine esercizio.

Il risultato negativo del terzo trimestre 2008 della linea di business "Finance" è stato pari ad Euro 903 mila, rispetto ad un risultato economico negativo dello stesso periodo dell'anno precedente pari ad Euro 696 mila.

TECHNICAL SERVICES

La ciclicità del settore "Technical Services", nel quale i primi mesi dell'anno rappresentano storicamente il momento della raccolta delle commesse che vengono poi sviluppate e consegnate prevalentemente nell'ultimo quadrimestre dell'esercizio, è stata parzialmente attutita nel 2008 dalla crisi economico-finanziaria mondiale e dalle conseguenze che questa ha portato anche nel settore immobiliare.

L'attività relativa a questa linea di business ha fatto registrare al 30 settembre 2008 ricavi pari ad Euro 6.750 mila, in crescita del 12% rispetto ad Euro 6.029 mila conseguiti al 30 settembre 2007, con incrementi di fatturato nelle prestazioni di due diligence, certificazioni energetiche e property.

Come previsto si sono manifestati buoni risultati anche nel settore delle valutazioni immobiliari a seguito dell'incremento del numero di clienti registrato nel corso dei primi nove mesi.

Il settore information & technologies sconta viceversa i costi fissi inerenti due progetti in corso e che vedranno portare i relativi benefici economici nel corso del 2009, così come il settore facility riguardo ad una importante commessa triennale che manifesterà i primi ricavi a partire dal prossimo esercizio.

La crescita del fatturato per servizi tecnici giustifica in parte l'incremento del 9% dei costi e delle spese operative, influenzati anche dai costi fissi inerenti i progetti in corso sopra citati; l'ammontare dei costi e delle spese operative al 30 settembre 2008 è pari ad Euro 6.985 mila, superiori ad Euro 6.380 mila registrati nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Al 30 settembre 2008 il margine lordo del settore "Technical Services" risulta pari ad Euro 12 mila, rispetto ad un risultato di Euro 370 mila conseguito nello stesso periodo dell'esercizio precedente, nel quale era anche ricompreso un ricavo non ricorrente per Euro 380 mila.

Il risultato negativo del terzo trimestre è stato pari ad Euro 273 mila, rispetto ad un risultato positivo del terzo trimestre 2007 di Euro 222 mila.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 30 settembre 2008 il settore “Investment & Property” evidenzia un margine operativo lordo pari ad Euro 1.608 mila (Euro 3.003 mila al 30 settembre 2007 non omogeneo in quanto comprensivo del risultato di La Gaiana S.p.A. solo post fusione).

I ricavi per vendite immobiliari ammontano ad Euro 12.699 mila, con un costo del venduto pari ad Euro 10.409 mila. La voce “altri proventi” comprende l’effetto netto, pari ad oltre 2 milioni di Euro, derivante anche dall’attività di dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., non più funzionale alle esigenze di business, così come previsto nel piano industriale.

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

Il risultato delle società valutate ad equity risulta negativo per Euro 514 mila ed è principalmente imputabile alla svalutazione della partecipazione in Turismo & Immobiliare S.p.A. (risultato positivo per Euro 1.761 mila al 30 settembre 2007, comprensivo degli utili derivanti dalle vendite degli asset immobiliari delle società Hellas S.r.l. e Royal Building S.r.l.).

Nel corso del terzo trimestre 2008, l’attività di “Investment & Property” ha generato una perdita pari a 461 mila Euro, rispetto ad un margine positivo dello stesso periodo del 2007 pari ad Euro 1.215 mila, risentendo in maniera significativa dell’andamento del mercato.

ALTRI BUSINESS

La voce altri business si riferisce esclusivamente all’attività di gestione dei mutui in essere erogati direttamente dal Gruppo sino al 31 dicembre 1997 ed al 30 settembre 2008 ha evidenziato un risultato negativo per Euro 251 mila, (risultato negativo di Euro 1.062 mila realizzato nello stesso periodo dell’anno precedente).

Il montante a scadere al 30 settembre 2008 è pari ad Euro 1,8 milioni, di cui 1,6 milioni per quota capitale (Euro 5,8 milioni, di cui Euro 4,7 milioni per quota capitale al 30 settembre 2007).

L’ammontare dei crediti residui netti al 30 settembre 2008 risulta pari a circa Euro 17,4 milioni, in diminuzione di circa Euro 3,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2007, a seguito della continua attività di recupero crediti.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

A partire dall’esercizio corrente si è proceduto ad una rivisitazione della modalità di riaddebito dei costi sostenuti dalla Capogruppo per i servizi corporate prestati a favore delle proprie controllate, utilizzando una logica di stima secondo criteri di “time consuming”, che ha permesso una rilevazione più chiara e corretta dei margini delle singole linee di business, alle quali è stata direttamente imputata la quota di tali costi.

Ai fini della comparabilità dei dati, si è pertanto proceduto alla riclassificazione anche dei dati relativi all’esercizio precedente.

A seguito principalmente di tale nuovo criterio, oltre all’attività intrapresa di “cost saving”, al 30 settembre 2008 i costi della Capogruppo risultano pari ad Euro 4.522 mila e si riducono del 42% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente (Euro 7.857 mila).

Il risparmio più importante è comunque derivante dal costo del personale la cui riduzione di circa Euro 2 milioni è imputabile principalmente alla riduzione di 20 risorse. Risultano in diminuzione anche i costi per emolumenti amministratori e sindaci, le spese pubblicitarie e i costi per consulenze e manutenzioni.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 30 settembre 2008 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita lorda del periodo di riferimento) ammonta ad Euro 65.910 mila, oltre ad Euro 321 mila di capitale e riserve di terzi.

Tale voce riflette anche la nuova struttura patrimoniale che si è creata a seguito dell'aumento di capitale dedicato 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 30 settembre 2008, pari a Euro 226 milioni, (di cui Euro 94 milioni a medio/lungo termine) si incrementa di Euro 15 milioni rispetto al 31 dicembre 2007, a seguito degli investimenti finanziari sostenuti in relazione all'operazione di aggregazione con UBH, ai versamenti in conto capitale di Turismo & Immobiliare, all'assorbimento operativo di liquidità ed agli investimenti in operazioni di sviluppo immobiliare, al netto degli incassi derivanti dalle vendite nell'attività di "Investment & Property", dove continua la dismissione del patrimonio immobiliare del Gruppo, che determinerà nel tempo la progressiva riduzione del livello d'indebitamento.

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di investment per Euro 101 milioni, alla gestione del portafoglio mutui direttamente erogati sino al 31 dicembre 1997 per Euro 18 milioni ed all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 66 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 4,2 milioni, che diverrà effettivo verso il mercato del debito soltanto al momento dell'esercizio dell'opzione stessa.

Al 30 settembre 2008 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad Euro 270 milioni, inferiori rispetto ai 300 milioni di Euro del 31 dicembre 2007, a seguito della estinzione di un finanziamento in pool avvenuto nel mese di febbraio per Euro 20 milioni, del parziale rimborso di finanziamenti ipotecari sottostanti gli immobili ceduti nel periodo per circa Euro 39 milioni e della chiusura di affidamenti ordinari a revoca per circa Euro 33 milioni, in parte sostituiti da nuovi finanziamenti ipotecari di medio/lungo periodo, conseguenza dell'attività posta in essere dal management finalizzata al progressivo riequilibrio tra fonti ed impieghi.

A tal proposito, nell'ottica di un processo di razionalizzazione della struttura finanziaria del Gruppo, mirato anche ad ottenere un incremento delle linee disponibili, a sostegno dello sviluppo dell'attività di investment prevista a piano, è stato conferito un incarico alla Tamburi Investment Partners, che ha già avviato incontri preliminari con i principali istituti finanziari.

In leggero miglioramento il rapporto debt/equity ratio, passato da 3,06 del 31 dicembre 2007 a 3,03 del 30 settembre 2008.

Le Persone

Al 30 settembre 2008 l'organico del Gruppo, suddiviso per società controllate e categoria, risulta così composto:

	30/09/2008	31/12/2007	30/09/2007
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	105	117	125
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	368	417	428
PATRIGEST S.p.A. (*)	11	10	8
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	3	-	-
LA GAIANA S.p.A. (*)	13	5	5
CIFIN S.p.A.	3	5	5
ABACO SERVIZI S.r.l (*)	21	33	34
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (MI)	3	3	3
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (PA) (*)	4	5	4
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	15	13	12
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	12	13	10
ABACO TEAM CONSULTING	1	0	0
ABACO TEAM SERVICES S.a.r.l.	1	1	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	560	622	635

	30/09/2008	31/12/2007	30/09/2007
DIRIGENTI	21	21	22
QUADRI	47	50	52
IMPIEGATI	483	541	554
OPERAI	9	10	7
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	560	622	635

(*) I dati comprendono le persone distaccate da altre società del gruppo.

Inoltre, in Gabetti Agency S.p.A., operano n. 227 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. 21 collaboratori autonomi (n. 23 unità a fine esercizio 2007).

Azioni

Al 30 settembre 2008 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 30 settembre 2008 era pari ad Euro 1,420 (Euro 2,261 al 28 dicembre 2007).

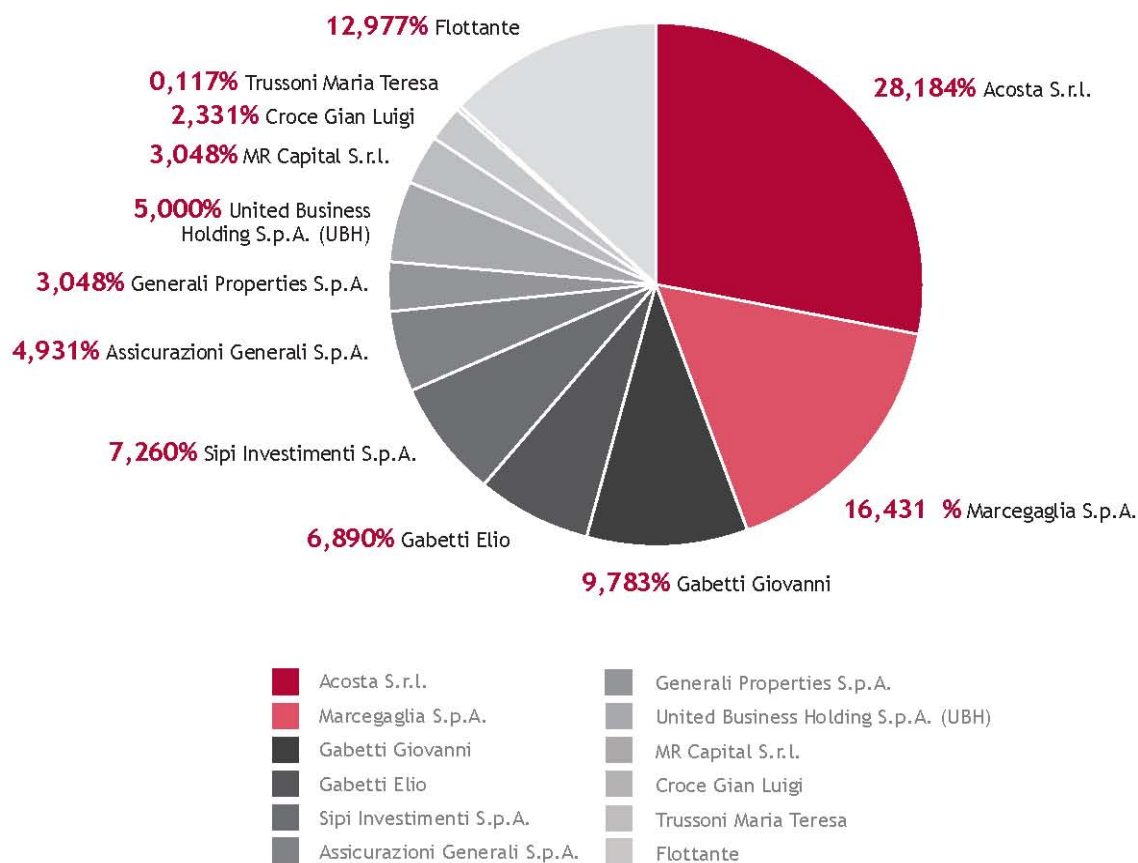
Composizione del capitale sociale

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 30 settembre 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 30.09.2008	% SUL CAPITALE al 30.09.2008
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%
Flottante	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 30 settembre 2008



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

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

E' tuttora in corso la trattativa con le rappresentanze sindacali a riguardo della procedura di licenziamento collettivo comunicata lo scorso 30 settembre.

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

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

Milano, 12 novembre 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 30 settembre 2008 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 12 novembre 2008

Adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 36 del Regolamento Mercati

(adottato dalla Consob con delibera n. 16191 del 29/10/2007 e successivamente modificato con delibera n. 16530 del 25/06/2008)

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 39 del Regolamento Mercati adottato dalla Consob con delibera n. 16191 del 29/10/2007 e successivamente modificato con delibera n. 16530 del 25/06/2008 (in prosieguo il "Regolamento Mercati"), Gabetti Property Solutions S.p.A. (in prosieguo anche "Gabetti" ovvero la "Società" ovvero la "Società Controllante") ha adottato un piano di adeguamento (in prosieguo il "Piano di Adeguamento") alle "Condizioni per la quotazione di azioni di società controllanti società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea" previste dall'art. 36 del Regolamento Mercati.

Al riguardo, si precisa che Gabetti Property Solutions S.p.A. attualmente controlla in via indiretta n. 1 società costituita e regolata dalla legge di uno Stato non appartenente all'Unione Europea e che riveste significativa rilevanza ai sensi dell'art. 36, comma 2, del Regolamento Mercati (in prosieguo la "Società Controllata").

Elementi essenziali del Piano di Adeguamento adottato dalla Società

Gli elementi essenziali del Piano di Adeguamento adottato dalla Società sono di seguito illustrati.

a) Con riferimento alla previsione di cui all'art. 36, comma 1, lettera a), del Regolamento Mercati, è prevista l'integrazione della pubblicità pre-assembleare della documentazione di bilancio mediante la messa a disposizione del pubblico della situazione contabile della Società Controllata, predisposta ai fini della redazione del bilancio consolidato, comprendente almeno lo stato patrimoniale e il conto economico.

Gabetti Property Solutions S.p.A., a far data dalla pubblicità pre-assembleare della documentazione di bilancio relativa all'esercizio 2008, metterà a disposizione del pubblico la situazione contabile della Società Controllata, predisposta ai fini della redazione del bilancio consolidato, comprendente almeno lo stato patrimoniale e il conto economico.

b) Con riferimento alla previsione di cui all'art. 36, comma 1, lettera b), del Regolamento Mercati, Gabetti ha già acquisito lo Statuto Sociale della Società Controllata, nonché la composizione e i poteri degli organi sociali di detta Società Controllata. I documenti e le informazioni relative alla Società Controllata sono raccolti e conservati dall'Ufficio Affari Societari della Società Controllante.

E' previsto l'impegno scritto della Società Controllata di comunicare senza indugio a Gabetti Property Solutions S.p.A. ogni variazione riguardante il proprio statuto sociale, la composizione e i poteri dei propri organi sociali, nonché di trasmettere senza indugio la relativa documentazione di supporto.

c) Con riferimento alla previsione di cui all'art. 36, comma 1, lettera c), punto i), del Regolamento Mercati, è previsto l'impegno scritto della Società Controllata (nei confronti della Società Controllante e nei confronti del revisore di quest'ultima) a fornire al revisore della Società Controllante le informazioni a questo necessarie per condurre l'attività di controllo dei conti annuali e infra-annuali della stessa Società Controllante.

d) Con riferimento alla previsione di cui all'art. 36, comma 1, lettera c), punto ii), del Regolamento Mercati, il sistema amministrativo – contabile della Società Controllata consente già nella sostanza di essere allineati con quanto richiesto dalla norma, con riferimento all'idoneità del sistema amministrativo

–contabile della società controllata a far pervenire regolarmente alla direzione e al revisore della società controllante i dati economici, patrimoniali e finanziari necessari per la redazione del bilancio consolidato.

Stato di attuazione del Piano di Adeguamento adottato dalla Società

Le attività previste nel Piano di Adeguamento adottato dalla Società sono state completate secondo quanto sopra illustrato.

In particolare, con riferimento alla previsione di cui all'art. 36, comma 1, lettera a), del Regolamento Mercati, Gabetti Property Solutions S.p.A., a far data dalla pubblicità pre-assembleare della documentazione di bilancio relativa all'esercizio 2008, metterà a disposizione del pubblico la situazione contabile della Società Controllata, predisposta ai fini della redazione del bilancio consolidato, comprendente almeno lo stato patrimoniale e il conto economico.

Dichiarazione di adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 36 del Regolamento Mercati

A seguito di quanto sopra riferito, la Società dichiara di essersi adeguata alle “Condizioni per la quotazione di azioni di società controllanti società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all’Unione Europea” previste dall'art. 36 del Regolamento Mercati.

Milano, 12 novembre 2008

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