



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 31 MARZO 2009**

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.10
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina n.12
Area di consolidamento	Pagina n.13
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina n.14
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.14
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina n.19
Le Persone	Pagina n.20
Azioni	Pagina n.21
Composizione del capitale sociale	Pagina n.21
Eventi significativi del trimestre	Pagina n.23
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.23
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	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	Pietro Scarrone
Sindaco supplente	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Gaio Marzio

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

Lead Independent Director

Maurizio Dallochio

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

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

Si precisa che l'Assemblea degli Azionisti riunitasi in data 30 aprile 2009 ha confermato Sindaco Effettivo il dott. Pietro Scarrone e ha nominato Sindaco Supplente il dott. Enrico Colantoni, i quali resteranno in carica sino alla scadenza del Collegio Sindacale attualmente in carica e quindi fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per approvare il bilancio al 31 dicembre 2009.

Cariche sociali e Deleghe conferite

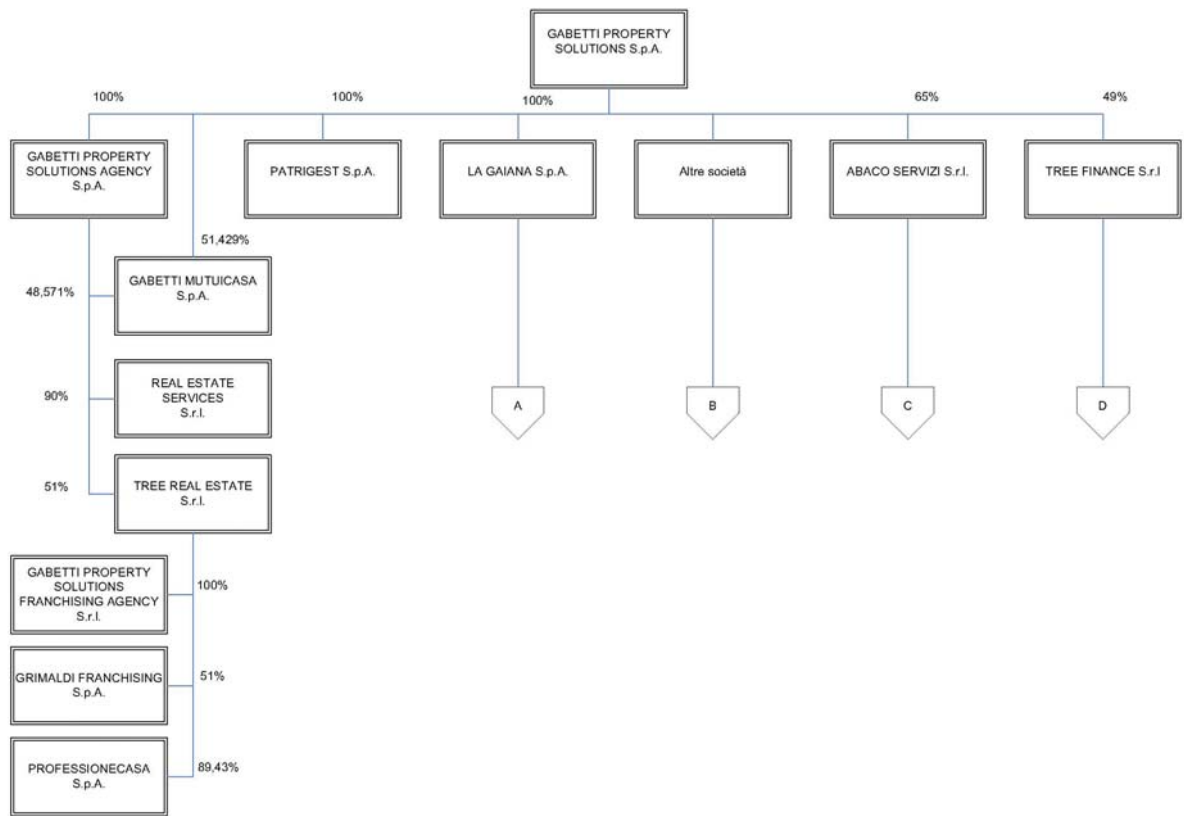
La firma sociale e la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Vice Presidente ed all'Amministratore Delegato nei limiti della delega conferita.

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.

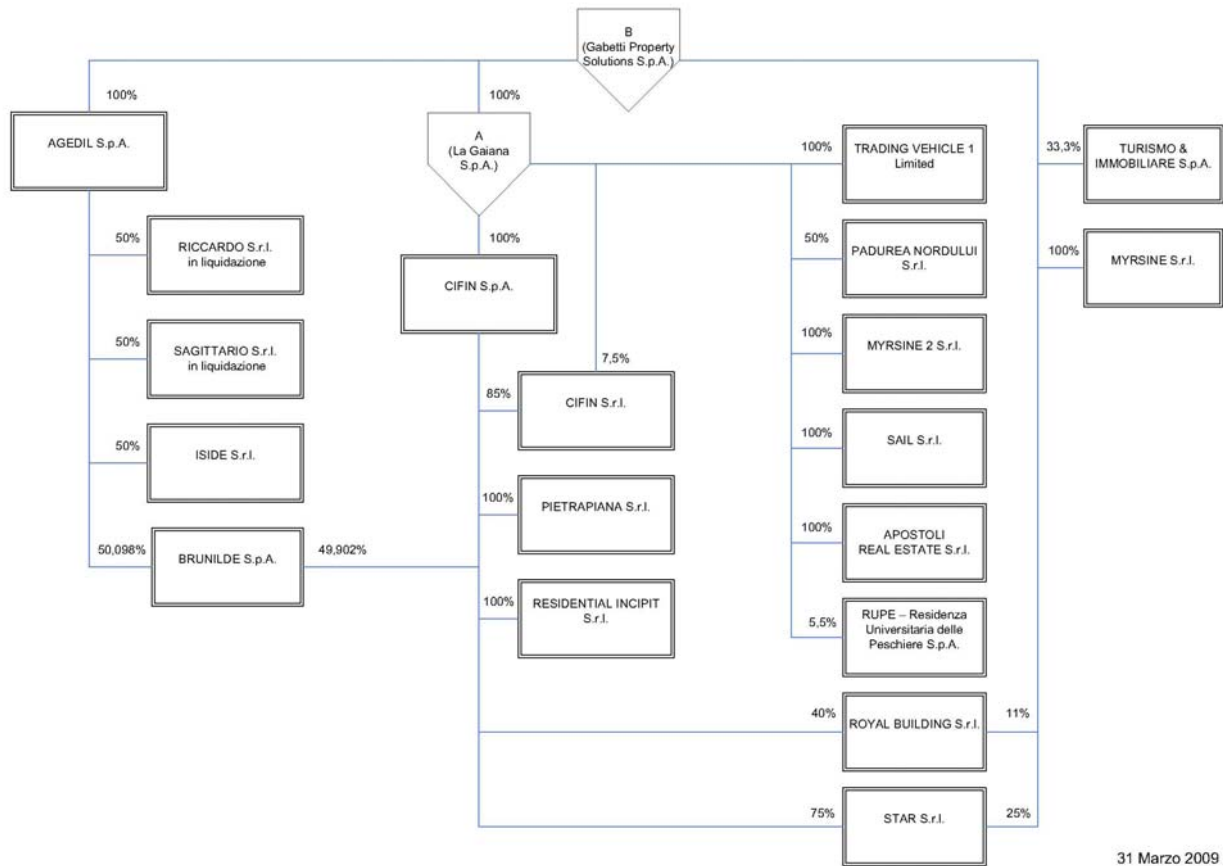
I membri del Consiglio di Amministrazione resteranno in carica sino alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2009.



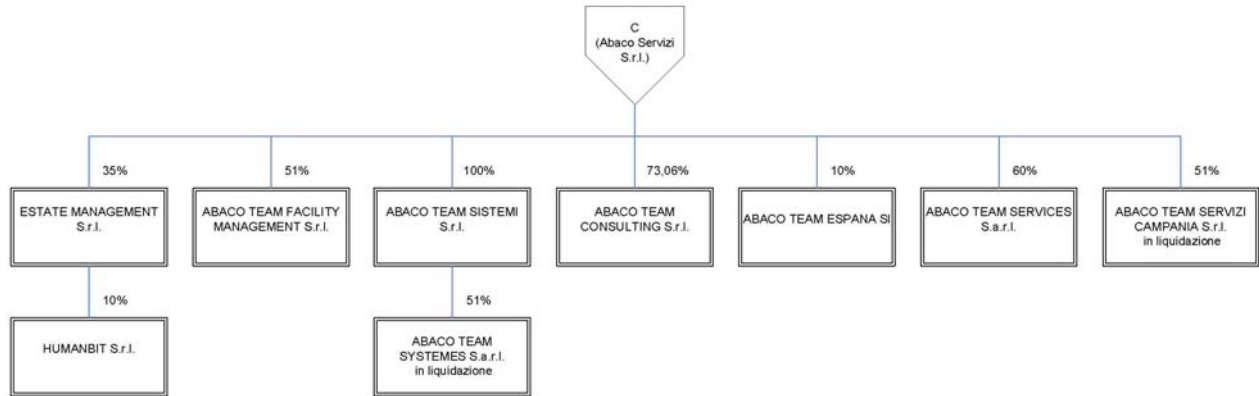
Struttura del Gruppo al 31 marzo 2009



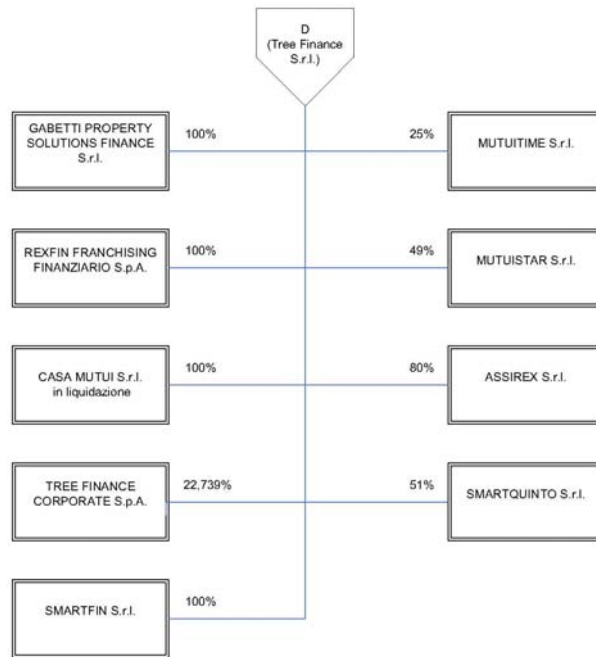
31 Marzo 2009



31 Marzo 2009



31 Marzo 2009



31 Marzo 2009

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	01.01.09	01.01.08
	31.03.09	31.03.08
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	2 930	11 917
Risultato netto delle società valutate ad equity	-144	0
Altri proventi	2 026	423
Costi e spese operative	-3 074	-12 485
MARGINE OPERATIVO LORDO AGENCY	1 738	-145
FINANCE		
Risultato netto delle società valutate ad equity	-820	-994
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANCE	-820	-994
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	1 644	1 730
Altri proventi	514	210
Costi e spese operative	-2 821	-2 210
MARGINE OPERATIVO LORDO TECHNICAL SERVICES	-663	-270
INVESTMENT E PROPERTY		
Vendite immobiliari	1 670	3 833
Risultato netto società valutate ad equity	-99	52
Altri proventi	1 467	970
Costo degli immobili venduti	-861	-2 954
Costi e spese operative	-980	-1 390
MARGINE OPERATIVO LORDO INVESTMENT & PROPERTY	1 197	511
ALTRI BUSINESS		
Interessi su mutui	714	484
Altri proventi	150	196
Costi e spese operative	-587	-775
MARGINE OPERATIVO LORDO ALTRI BUSINESS	277	-95
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-750	-1 189
MARGINE OPERATIVO LORDO	979	-2 182

GRUPPO GABETTI		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	01.01.09	01.01.08
	31.03.09	31.03.08
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-712	-1 213
- ammortamenti	-339	-579
- accantonamenti	0	-526
- svalutazioni	-373	-108
RISULTATO OPERATIVO	267	-3 395
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	-1	13 175
Proventi finanziari	83	49
Oneri finanziari	-2 403	-2 527
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2 321	10 697
RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2 054	7 302
(UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	-7	15
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-2 061	7 317

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2009	31.12.2008
Crediti finanziari (quota a breve)	23 198	24 300
Immobili destinati alla vendita	101 671	101 178
Debiti per imposte sul reddito	-437	-437
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	15 813	12 779
Capitale netto di funzionamento	140 245	137 820
Crediti finanziari	546	687
Imposte anticipate e differite	2 238	2 240
Investimenti immobiliari	39 998	42 118
Immobilizzazioni immateriali nette	37 411	37 669
Immobilizzazioni materiali nette	3 726	4 548
Partecipazioni	35 335	36 216
Altre attività	157	158
Altri titoli	2 338	3 979
Attività (passività) fisse nette	121 749	127 615
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1 443	-1 145
Attività (passività) destinate alla dismissione	-6 376	-18 530
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	254 175	245 760
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	170 948	153 563
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11 620	-9 132
Debiti finanziari a medio/lungo termine	81 011	86 249
Indebitamento finanziario netto	240 339	230 680
Capitale e riserve di terzi	30	-749
Patrimonio netto del Gruppo	13 806	15 829
Totale come sopra	254 175	245 760

Area di consolidamento

Le variazioni nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2008 sono le seguenti:

- Con effetto 1 gennaio 2009 sono state acquistate le quote detenute da terzi in Abaco Team Servizi S.r.l. (con sede in Milano) e in Abaco Team Servizi S.r.l. (con sede in Palermo) con iscrizione presso il registro imprese delle cessioni, avvenute in data 22 dicembre 2008, rispettivamente in data 7 gennaio 2009 e in data 8 gennaio 2009; in data 19 marzo 2009 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di dette società in Abaco Servizi S.r.l., con retrodatazione degli effetti contabili e fiscali al 1° gennaio 2009, con iscrizione della fusione da parte dei Registri Imprese di Milano e Palermo in data 23 marzo 2009 e del Registro Imprese di Roma in data 24 marzo 2009;
- In data 18 febbraio 2009 si è riunita l'Assemblea dei Soci di Abaco Team Servizi Campania S.r.l. e nel corso della stessa è stato deliberato lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione, ai sensi dell'art. 2484, comma 1, n.6) del codice civile;
- A far data dal 3 marzo 2009 la partecipazione in Cifin S.p.A. è totalmente detenuta da La Gaiana S.p.A. in quanto i soci terzi non hanno esercitato il diritto di opzione loro spettante in esecuzione della delibera dell'assemblea straordinaria di Cifin S.p.A. del 20 gennaio 2009;
- In data 4 marzo 2009 è stata costituita la società Smartquinto S.r.l., con una quota di partecipazione pari al 51% sottoscritta da Tree Finance S.r.l.
- In data 16 marzo 2009 la società Hellas S.r.l. in liquidazione è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano a seguito del deposito del bilancio finale di liquidazione al 31 gennaio 2009 depositato in data 12 marzo 2009;
- In data 16 marzo 2009 Abaco Servizi S.r.l. ha acquistato il restante 20% del capitale sociale di Abaco Team Sistemi S.r.l.. A seguito di detto acquisto, Abaco Servizi S.r.l. detiene il 100% di Abaco Team Sistemi S.r.l.

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 2009 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2008, 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

Positivo l'EBITDA di Gruppo al 31 marzo 2009 per Euro 1 milione rispetto a quello negativo di Euro 2,2 milioni del 31 marzo 2008, evidenziando i primi effetti derivanti dal processo di ristrutturazione avviato nel 2008 attualmente in corso.

Un contributo importante a tale risultato deriva dalla divisione Agency, legato al cambiamento di modello di business avviato in data 30 settembre 2008 al quale si unisce il margine positivo dell'attività di Investment & Property. Tali effetti compensano i risultati negativi della divisione Technical Services, legati prevalentemente ad una stagionalità di business e Finance che risente in generale della difficile situazione del mercato e più in particolare della crisi di liquidità del sistema bancario, alla base dell'attività di intermediazione creditizia.

Buono anche il risultato derivante dalla gestione dei *non performing loans* (classificato nella voce altri business) che ha portato un margine positivo di Euro 0,3 milioni rispetto a quello negativo del 2008 di Euro 0,1 milioni.

Notevole la riduzione dei costi (-55% circa) riguardante principalmente la divisione Agency e la Capogruppo conseguente al cambio di modello di business ed all'attività di *cost saving* prevista a piano.

Il risultato economico lordo al 31 marzo 2009 è negativo per Euro 2,1 milioni, rispetto ad un utile al lordo delle imposte di Euro 7,3 milioni ottenuto nello stesso periodo dell'anno precedente che però includeva l'effetto straordinario relativo alla plusvalenza derivante dall'operazione di aggregazione con il Gruppo UBH nel settore del franchising immobiliare e della mediazione creditizia pari ad Euro 13,2 milioni. Normalizzando il risultato lordo del 2008, si evidenzia un miglioramento del 65% (perdita di Euro 5,9 milioni del primo trimestre del 2008 ridotta ad una perdita di Euro 2,1 milioni del primo trimestre del 2009) a conferma di quanto previsto nel piano industriale del Gruppo Gabetti anche in presenza di un mercato in forte contrazione.

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni pari ad Euro 0,7 milioni al 31 marzo 2009 (Euro 1,2 milioni nell'analogo periodo del 2008) include ammortamenti per Euro 0,3 milioni (Euro 0,6 milioni al 31 marzo 2008) in riduzione a seguito della chiusura della rete diretta retail avvenuta a fine 2008 e svalutazioni di crediti per Euro 0,4 milioni (Euro 0,1 milioni al 31 marzo 2008). Il saldo al 31 marzo 2008 includeva anche accantonamenti per costi di riorganizzazione del personale per Euro 0,5 milioni non più presenti nel corrente esercizio.

Nel corso del primo trimestre del 2009 il Gruppo ha sostenuto costi di *layoff* e ristrutturazione della rete diretta per Euro 7,7 milioni, in linea con gli stanziamenti effettuati nel bilancio al 31 dicembre 2008 sulla base dei piani e degli accordi sindacali sottoscritti e pertanto senza alcun effetto a conto economico.

L'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 31 marzo 2009 viene di seguito commentato nel dettaglio.

AGENCY

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

Intermediazione immobiliare diretta

Al 31 marzo 2009 la rete di proprietà risulta composta da diciassette punti operanti sul territorio nei settori *luxury*, *fractioning & building* e *corporate* a seguito della riorganizzazione effettuata nell'ultimo trimestre dello scorso esercizio che ha comportato la chiusura integrale delle agenzie retail (intermediazione residenziale) diffuse sul territorio.

I ricavi tipici risentono ancora della crisi del settore immobiliare che ad oggi continua ad evidenziare un rallentamento del numero delle transazioni, l'allungamento dei tempi necessari per concludere le trattative e di conseguenza, una generalizzata riduzione dei prezzi di vendita. A fronte del buon risultato ottenuto dal settore *luxury* (a marchio Santandrea), risultano ancora in ritardo rispetto all'esercizio precedente i settori *fractioning & building e corporate*.

I ricavi tipici includono i ristorni del 50% delle fees e delle royalties che Gabetti Franchising Agency S.r.l. riconosce a Gabetti Agency S.p.A. a fronte della possibilità a lei concessa di sviluppare la rete in franchising nelle zone in precedenza gestite dalla rete diretta conseguenti gli accordi presi con UBH propedeutici alla modifica del modello di business nell'intermediazione immobiliare retail.

Complessivamente i ricavi della divisione Agency al 31 marzo 2009 ammontano a 2,9 milioni di euro rispetto ai 3,2 milioni dello stesso periodo del 2008.

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

Tipologia	31/03/2009	31/03/2008	DELTA	DELTA %
Luxury	598	425	173	41%
Fractioning & Building	604	1.101	-497	-45%
Corporate	1.154	1.655	-501	-30%
TOTALE RICAVI DA ATTIVITA' DI AGENCY DIRETTA	2.356	3.181	-825	-26%
RICAVI DA FRANCHISING	574	0	574	0%
TOTALE RICAVI DA ATTIVITA' DI AGENCY	2.930	3.181	-251	-8%

Nello stesso periodo dello scorso esercizio, i ricavi da intermediazione includevano quelli derivanti dal settore *retail*, cessato in data 31 dicembre 2008, per l'importo di Euro 6.869 e i ricavi da franchising ante aggregazione con il Gruppo UBH per l'importo di Euro 1.867 mila.

La voce "altri proventi" include Euro 1.704 mila derivanti dal compenso concordato con Gabetti Franchising Agency S.r.l. per il riconoscimento della possibilità di ampliamento del franchising

immobiliare a marchio Gabetti nelle zone in precedenza utilizzate dalla rete diretta, anch'essi derivanti dagli accordi con UBH di cui sopra.

Franchising immobiliare

Al 31 marzo 2009 nel Gruppo TREE Real Estate risultano stipulati contratti di franchising immobiliare in 1.554 zone contrattuali con 1.362 agenzie operative, di seguito evidenziate per rete:

Rete	31/03/2009		31/12/2008	
	Contratti sottoscritti	Agenzie operative	Contratti sottoscritti	Agenzie operative
Gabetti Franchising Agency	764	671	741	648
Professionecasa	546	505	559	505
Grimaldi Franchising Immobiliare	244	186	246	185
TOTALE CONTRATTI DI AFFILIAZIONE	1.554	1.362	1.546	1.338

Il risultato economico al 31 marzo 2009 dell'attività di franchising evidenzia un risultato sostanzialmente in pareggio (-144 mila Euro), tenuto anche conto dell'ammortamento dell'avviamento allocato sugli *asset* della *business unit* per l'importo di Euro 52 mila.

Positiva evoluzione del processo di conversione delle agenzie della ex rete diretta di Gabetti Agency S.p.A. che al 31 marzo 2009 registra la sottoscrizione di n.69 contratti definitivi, di cui n.46 nei negozi già gestiti dalla rete di proprietà e n. 23 relativi a nuove zone contrattuali, oltre a n. 15 contratti preliminari.

Si ricorda che tale attività non ha generato alcun margine in Gabetti Franchising Agency S.r.l. in quanto i ricavi derivanti da fees e da royalties sono stati "assorbiti" a concorrenza dei costi sostenuti per il riconoscimento delle possibilità di ampliamento del franchising immobiliare nelle zone in precedenza utilizzate dalla rete diretta di Gabetti Agency S.p.A..

Costi e spese operative

Al 31 marzo 2009 l'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency ammonta ad Euro 3.074 mila rispetto ad Euro 12.485 mila del 31 marzo 2008.

Il dato sopra indicato non è omogeneo a seguito della chiusura della rete diretta *retail* avvenuta alla fine dello scorso esercizio.

Il dettaglio della voce evidenzia:

- costi per servizi per Euro 1.396 mila, comprensivi di Euro 400 mila di investimenti pubblicitari;
- costi del personale per Euro 1.237 mila, riferiti a n.78 risorse in forza al 31 marzo 2009;
- costi per godimento beni di terzi per Euro 217 mila;
- oneri diversi di gestione per Euro 224 mila.

FINANCE

Al 31 marzo 2009 nel Gruppo TREE Finance risultano stipulati contratti di franchising in 340 zone contrattuali con 275 agenzie operative, di seguito evidenziate per rete:

Rete	31/03/2009		31/12/2008	
	Contratti sottoscritti	Agenzie operative	Contratti sottoscritti	Agenzie operative
Gabetti Finance	61	56	59	56
Rexfin	130	109	157	128
Smartfin	19	8	0	0
Mutuitime	70	62	67	54
Mutuistar	60	40	60	40
TOTALE CONTRATTI DI AFFILIAZIONE	340	275	343	278

Il risultato economico al 31 marzo 2009 dell'attività di Finance evidenzia una perdita di Euro 820 mila, inferiore a quella di Euro 994 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Tale effetto è imputabile ai primi risultati di efficientamento dei costi relativi all'attività di ristrutturazione portata a termine alla fine dell'esercizio precedente, con la chiusura delle agenzie dirette e l'accentramento delle strutture di back-office, in presenza di una non soddisfacente attività di intermediazione mutui che risulta fortemente condizionata da un contesto di mercato ancora molto difficile, caratterizzato da una forte rigidità nella concessione di finanziamenti da parte degli istituti di credito.

Nel periodo sono stati inoltre sostenuti costi relativi all'ammortamento dell'avviamento allocato sugli *asset* della *business unit* per l'importo di Euro 158 mila.

Nel trimestre si segnala un'attività di raccolta e presentazione di mutui molto positiva, non ancora tradotta in altrettanti volumi di erogato, che consentirà, in caso di minor rigidità del settore creditizio, un ritorno ad un volume di erogato in linea con le potenzialità del Gruppo.

Le due principali reti, Gabetti Finance e Rexfin, hanno raggiunto un volume di erogato pari ad Euro 66 milioni in calo del 45% circa rispetto al 31 marzo 2008, periodo che non scontava ancora gli effetti della crisi che si è manifestata in maniera più evidente nell'ultimo trimestre del 2008.

TECHNICAL SERVICES

L'attività relativa a questa linea di business ha fatto registrare al 31 marzo 2009 ricavi pari ad Euro 1.644 mila, in sostanziale pareggio rispetto ad Euro 1.730 mila conseguiti al 31 marzo 2008, con un margine operativo lordo negativo pari ad Euro 663 mila (Euro -270 mila al 31 marzo 2008).

Il primo trimestre dell'esercizio in corso è stato caratterizzato da una buona raccolta di ordini e di trattative in corso di finalizzazione, con un portafoglio molto superiore alla media di periodo dei precedenti esercizi, con un lavorato leggermente inferiore e costi superiori alla media.

Nell'ultimo semestre 2008 per effetto della crisi economica si è registrato un netto rallentamento delle attività immobiliari e dei servizi ad esse connessi invertendo la tendenza e facendo sì che molte delle trattative in corso da luglio 2008 si siano perfezionate nel primo trimestre del 2009.

Il rallentamento nell'avvio di alcuni progetti ha determinato la riduzione dei ricavi di periodo non sufficienti a coprire i costi di struttura.

I contratti acquisiti, le trattative in corso e lo sblocco della situazione finanziaria fanno prevedere un recupero del dato negativo e una inversione di tendenza nei periodi successivi.

INVESTMENT & PROPERTY

Al 31 marzo 2009 il settore "Investment & Property" evidenzia un margine operativo lordo pari ad Euro 1.197 mila (Euro 511 mila al 31 marzo 2008).

Prosegue l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, così come previsto nel piano industriale, con vendite di immobili in magazzino per Euro 1,7 milioni (Euro 3,8 milioni al 31 marzo 2008) e con vendite di immobili relativi al patrimonio di La Gaiana S.p.A. per Euro 5,4 milioni, con una plusvalenza pari a 1,1 milioni di Euro, classificata nella voce "altri proventi".

Al 31 marzo 2009, il book value del patrimonio immobiliare risulta complessivamente pari ad Euro 142 milioni, di cui Euro 102 milioni di rimanenze ed Euro 40 milioni di patrimonio immobiliare a reddito prevalentemente riferito ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia.

Prosegue l'attività di sviluppo, con particolare riferimento all'iniziativa immobiliare di Olbia, realizzata attraverso la controllata Myrsine S.r.l., alla quale è stata affiancata l'attività di sviluppo dell'area adiacente svolta tramite la controllata Myrsine 2 S.r.l.

ALTRI BUSINESS

La voce altri business si riferisce esclusivamente all'attività di gestione dei mutui in essere erogati dal Gruppo sino al 1997 che al 31 marzo 2009 ha evidenziato un risultato positivo per Euro 277 mila (risultato negativo di Euro 95 mila realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente).

Tale risultato trova riscontro nel buon volume di incassi avvenuti nel periodo che si riflette in maggiori ricavi per interessi di mora.

L'ammontare dei crediti residui netti al 31 marzo 2009 risulta pari a circa Euro 17,3 milioni, in diminuzione di circa Euro 1,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, a seguito della continua attività di recupero crediti.

Il montante a scadere al 31 marzo 2009 è pari ad Euro 1,4 milioni, di cui 1,1 milioni per quota capitale (Euro 1,5 milioni, di cui Euro 1,3 milioni per quota capitale al 31 dicembre 2008).

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 31 marzo 2009 i costi della Capogruppo ammontano ad Euro 750 mila e si riducono del 37% rispetto ad Euro 1.189 mila del 31 marzo 2008.

L'attività di razionalizzazione delle strutture della Capogruppo e la loro diversa allocazione, funzionale alle nuove strategie di business, ha evidenziato in particolare una riduzione del 24% del costo del personale per complessivi Euro 419 mila, riferita ad una forza lavoro di n.69 risorse rispetto a n.105 risorse presenti al 31 marzo 2008 ed una riduzione del 23% dei costi per servizi per Euro 128 mila, riconducibile a minori consulenze.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 marzo 2009 il patrimonio netto del Gruppo (comprensivo della perdita lorda del periodo di riferimento) ammonta ad Euro 13.806 mila, oltre ad Euro 30 mila di capitale e riserve di terzi.

Tale voce riflette anche la nuova struttura patrimoniale che si è creata a seguito dell'incremento della quota detenuta da La Gaiana S.p.A. in Cifin S.p.A. a seguito del mancato esercizio da parte dei Soci terzi del diritto di opzione sull'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2009 è pari ad Euro 240,3 milioni (di cui Euro 81,0 milioni a medio/lungo termine) e si incrementa di Euro 9,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, a seguito principalmente dei costi sostenuti per la ristrutturazione del Gruppo evidenziati in precedenza per Euro 7,7 milioni così come previsto negli accordi sottoscritti con le rappresentanze sindacali e degli oneri finanziari per circa Euro 2,4 milioni iscritti per competenza, il cui pagamento è stato posticipato al 31 dicembre 2009 con l'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto con le banche nel mese di aprile 2009.

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di investment per Euro 85,0 milioni, alla gestione del portafoglio mutui per Euro 15,1 milioni, all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 66,8 milioni e per la differenza dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dai risultati negativi riscontrati negli ultimi esercizi.

Per una corretta analisi dei debiti finanziari a medio/lungo termine, si consideri che gli stessi comprendono anche gli effetti derivanti dalla valutazione delle opzioni di acquisto della residua quota del 35% del Gruppo Abaco per Euro 4,4 milioni, che diverrà effettivo verso il mercato del debito soltanto al momento dell'esercizio dell'opzione stessa, prevista nel corso dell'esercizio 2009 e da finanziamenti Soci per Euro 19,5 milioni, in relazione alla sottoscrizione da parte di questi ultimi di un contratto di finanziamento concesso quale anticipo sulla sottoscrizione del prestito obbligazionario deliberato dall'assemblea in data 7 novembre 2008. Il prestito obbligazionario ed il connesso finanziamento Soci sono stati oggetto di modifiche all'interno del processo di razionalizzazione dell'indebitamento finanziario del Gruppo che si è concluso con la sottoscrizione in data 24 aprile 2009 di un accordo di ristrutturazione con gli istituti di credito, ex art. 182 bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni, come meglio specificato nei fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del trimestre, riportati nella parte successiva della presente relazione. Sia la ridefinizione degli accordi con i Soci di minoranza di ABACO, sia l'accordo con le banche produrranno un effetto positivo sul patrimonio della società e sulla sua posizione finanziaria netta.

Al 31 marzo 2009 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad Euro 249 milioni, (Euro 255 milioni al 31 dicembre 2008), in riduzione di Euro 6 milioni a seguito del parziale rimborso di finanziamenti ipotecari sottostanti gli immobili ceduti.

Le Persone

Al 31 marzo 2009 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2009	31/12/2008	31/03/2008
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	69	69	105
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	78	83	402
PATRIGEST S.p.A. (*)	11	11	10
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	3	3	3
LA GAIANA S.p.A. (*)	11	12	10
CIFIN S.p.A.	4	4	5
ABACO SERVIZI S.r.l. (*)	44	43	42
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	15	16	13
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	15	13	11
ABACO TEAM CONSULTING	1	1	1
ABACO TEAM SERVICES S.a.r.l.	1	1	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	252	256	603

	31/03/2009	31/12/2008	31/03/2008
DIRIGENTI	16	16	21
QUADRI	29	31	53
IMPIEGATI	195	198	522
OPERAI	12	11	7
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	252	256	603

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

Si precisa che i dati al 31 dicembre 2008 sono stati opportunamente riclassificati per tenere conto dei contratti di distacco oggi non più in essere (13 risorse distaccate da Abaco Servizi S.r.l. in Gabetti Agency S.p.A.).

Inoltre, in Gabetti Agency S.p.A. operano n. 24 collaboratori autonomi (n. 25 unità a fine esercizio 2008) in supporto alla rete commerciale di vendita, mentre a supporto delle attività tecniche svolte dal Gruppo Abaco Servizi operano n. 19 collaboratori autonomi (n. 21 risorse a fine esercizio 2008).

Azioni

Al 31 marzo 2009 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 marzo 2009 era pari ad Euro 0,663 (Euro 0,999 al 30 dicembre 2008).

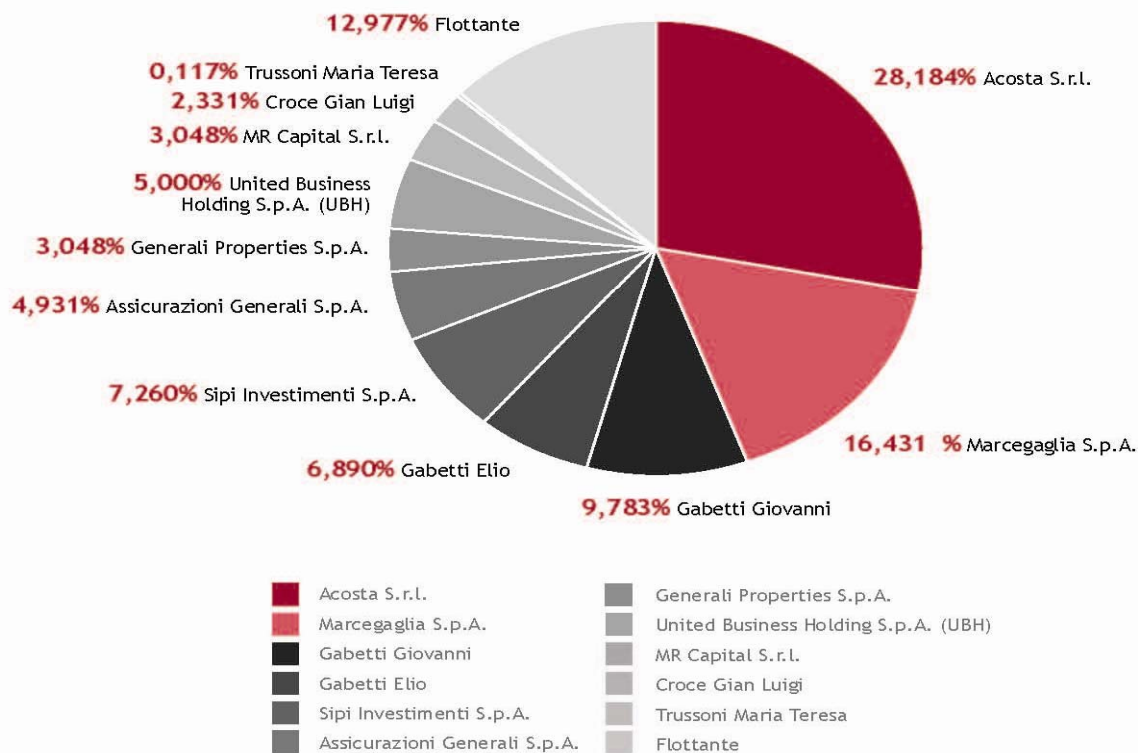
Composizione del capitale sociale

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 31 marzo 2009, 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 31.03.2009	% SUL CAPITALE al 31.03.2009
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 31 marzo 2009



Eventi significativi del trimestre

In data 27 marzo 2009 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato un aggiornamento del piano strategico di Gruppo rivedendo i target economici e finanziari rispetto al piano comunicato al mercato in data 30 settembre 2008, estendendo il periodo di riferimento fino al 31 dicembre 2013 e confermando tutte le linee strategiche sottostanti.

Sulla base di tale nuovo piano l'EBITDA consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2009 risulterà ancora negativo ma in netto miglioramento rispetto a quello del 2008.

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

Nel mese di aprile 2009 è stato firmato con tutte le banche creditrici del Gruppo l'accordo di ristrutturazione dei debiti a completamento del processo volto alla migliore razionalizzazione dell'indebitamento finanziario.

L'Accordo di ristrutturazione dei debiti firmato con le 16 banche creditrici prevede sostanzialmente:

- riscadenziamento del debito finanziario chirografario consolidato (pari a circa 150 milioni di Euro), prevedendo una progressiva riduzione dello stesso in linea con l'evoluzione dei flussi di cassa previsti nel Piano Strategico 2009 – 2013 del Gruppo Gabetti fino al 31 dicembre 2013, ed il rimborso della quota residua in cinque rate annuali costanti dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2018;
- riduzione dei tassi di interesse su quasi tutto l'indebitamento finanziario consolidato, sia chirografario sia ipotecario;
- rinvio nel tempo del pagamento degli interessi sull'indebitamento chirografario;
- conversione in capitale della Società di una parte del debito finanziario chirografario, per 25 milioni di Euro, attraverso un aumento di capitale a pagamento riservato alle banche creditrici, mediante emissione di azioni di "categoria B" ad un prezzo pari a quello dell'aumento di capitale in opzione ai soci, prive del diritto di voto, dotate degli stessi diritti patrimoniali delle azioni ordinarie, non quotate sul Mercato Telematico Azionario e convertibili in azioni ordinarie successivamente al termine del Piano Strategico, con un rapporto di conversione pari a n. 7 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions ogni n. 8 azioni di categoria B;
- aumento di capitale a pagamento in opzione ai Soci, per un importo minimo di Euro 25,1 milioni, ad un prezzo di emissione determinato sulla base della media ponderata delle quotazioni del titolo Gabetti Property Solutions S.p.A. dell'ultimo semestre antecedente alla data della delibera del consiglio di amministrazione, *cum warrant* negoziabili – separatamente rispetto alle azioni ordinarie Gabetti Property Solutions – sul Mercato Telematico Azionario -, assegnati gratuitamente nel numero di un *warrant* per ogni azione emittenda, esercitabili in ogni momento fino al 31 dicembre 2013. Ciascun *warrant* darà diritto a sottoscrivere una azione ordinaria Gabetti Property Solutions ad un prezzo di esercizio di Euro 0,70 per azione qualora i *warrant* siano esercitati entro il 31 dicembre 2011 e al prezzo di emissione di Euro 0,75 per azione qualora i *warrant* siano esercitati tra l'1 gennaio 2012 e il 31 dicembre 2013;
- impegno alla sottoscrizione da parte di alcuni dei Soci di tutto l'aumento di capitale inclusa la parte che dovesse rimanere inoptata.

Si evidenzia che l'esperto - Dott. Giovanni La Croce – ha già rilasciato l'attestazione ai sensi dell' art. 182 bis del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 e successive modificazioni in merito all'attuabilità dell'accordo di ristrutturazione dei debiti, con particolare riferimento all'idoneità dello stesso ad assicurare il regolare pagamento dei creditori estranei all'accordo.

Premesso che l'accordo è già stato siglato e approvato dai comitati di tutte le banche creditrici, lo stesso verrà sottoposto all'approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione o consigli di gestione o comitati esecutivi. Inoltre, quanto precede è subordinato al passaggio in giudicato del decreto di omologa dell'accordo ai sensi del suddetto articolo 182 bis e all'avvenuta esecuzione degli aumenti di capitale in esso previsti.

In data 27 aprile 2009 Marcegaglia S.p.A. ha acquistato parte della partecipazione detenuta dalla Società in Turismo & Immobiliare S.p.A. (pari al 16,6% del capitale), al prezzo di Euro 5 milioni, senza significativi effetti economici ma con benefici in termini di flussi di cassa.

L'Assemblea degli azionisti convocata in via straordinaria in data 12 maggio 2009 ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 90,5 milioni e contestualmente revocato la deliberazione di emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie Gabetti Property Solutions adottata dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 7 novembre 2008.

Più in dettaglio l'Assemblea ha quindi deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 26,1 milioni. Detto aumento avverrà mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli aventi diritto ad un prezzo di emissione da determinarsi sulla base della media ponderata delle quotazioni del titolo della Società dell'ultimo semestre antecedente la data della delibera del Consiglio.

Per effetto di impegni assunti da alcuni Soci, l'ammontare massimo dell'aumento di capitale è interamente garantito anche nell'ipotesi in cui una porzione dello stesso dovesse rimanere inoperta.

Alle azioni saranno abbinati *warrant* da assegnarsi in via gratuita nel numero di un *warrant* ogni azione emittenda. I *warrant* saranno negoziabili separatamente rispetto alle azioni ordinarie sul Mercato Telematico Azionario e saranno esercitabili in ogni momento fino al 31 dicembre 2013. Ciascun *warrant* darà diritto di sottoscrivere una azione ordinaria ad un prezzo di esercizio di Euro 0,70 per azione qualora i *warrant* siano esercitati entro il 31 dicembre 2011 e al prezzo di emissione di Euro 0,75 per azione qualora i *warrant* siano esercitati tra l'1 gennaio 2012 e il 31 dicembre 2013.

L'Assemblea Straordinaria ha, quindi, deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, al servizio dell'esercizio dei *warrant*, per un importo massimo di Euro 35 milioni.

Come previsto nell'accordo di ristrutturazione dei debiti siglato con le Banche l'Assemblea Straordinaria ha, altresì, delegato il Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 25 milioni, che verrà sottoscritto dalle Banche creditrici tramite conversione di crediti di pari importo, allo stesso prezzo dell'aumento di capitale offerto in opzione ai Soci.

Tale aumento avverrà mediante emissione di azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, da riservare esclusivamente alle banche aderenti all'accordo.

L'Assemblea Straordinaria ha quindi deliberato la modifica degli artt. 6 e 7 dello Statuto Sociale al fine di prevedere l'introduzione di una nuova categoria di azioni denominata "azioni di categoria B" (prive del diritto di voto, dotate degli stessi diritti patrimoniali delle azioni ordinarie, non quotate sul mercato telematico azionario e convertibili in azioni ordinarie successivamente al termine del Piano Strategico 2009 – 2013 del Gruppo Gabetti, salva la facoltà di conversione anticipata in determinate ipotesi, con un rapporto di conversione pari a n. 7 azioni ordinarie della Società ogni n. 8 azioni di categoria B).

L'Assemblea Straordinaria ha poi deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 4,4 milioni, al medesimo prezzo di emissione delle azioni che verranno emesse in esecuzione dell'aumento di capitale in opzione ai Soci. L'aumento avverrà mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del Codice Civile, riservato ad ASP S.r.l., da liberarsi mediante il conferimento in natura della quota dalla stessa detenuta in Abaco Servizi S.r.l., pari al 35% del capitale sociale.

L'Assemblea Straordinaria ha, infine, deliberato di eliminare il valore nominale delle azioni della Società (mantenendo inalterata l'indicazione dell'importo complessivo del capitale sociale e del numero totale di azioni in cui esso è composto) e di modificare l'art. 16 dello Statuto Sociale al fine di introdurre, ai sensi dell'art. 2446, comma 3, del Codice Civile, la previsione secondo la quale, nel caso in cui le azioni emesse dalla società siano senza valore nominale, la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del Codice Civile, è deliberata dal Consiglio di Amministrazione.

Come riportato nei piani industriali delle società del Gruppo, è prevista un'accelerazione del processo di dismissione degli immobili attualmente detenuti, il rinvio al 2010 dello sviluppo di nuove iniziative immobiliari e la prosecuzione nel corso del 2009 dello sviluppo di quelle attualmente in portafoglio (Sardegna) già finanziate.

Nonostante l'attuale contesto economico del mercato immobiliare e le forti tensioni che si avvertono sul mercato finanziario, l'insieme delle attività avviate da parte del Management in tutte le linee di business, ci portano a prevedere già a partire dall'esercizio 2009 ampi spazi di miglioramento.

Sulla base del nuovo piano l'EBITDA del Gruppo al 31 dicembre 2009 risulterà negativo ma in netto miglioramento rispetto a quello del 2008.

Milano, 14 maggio 2009

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 2009 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 14 maggio 2009