

# **ANNUAL REPORT 2007**

# **GRUPPO GABETTI**





#### **DATI SOCIETARI**

#### Sede legale in Milano

Gabetti Property Solutions S.p.A.
Via Ugo Bassi, 4/b
Telefono 02 77551
Telefax 02 7755634
<a href="http://www.gabetti.it">http://www.gabetti.it</a>

### Dati legali

Capitale sociale deliberato Euro 31.498.960,20 Sottoscritto e versato Euro 29.924.011,80 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: <a href="mailto:presidenza@gabetti.it">presidenza@gabetti.it</a>
Telefono 02/77551





### Indice

Organi sociali	Pagina n. 4
Struttura del gruppo	Pagina n. 6
I Servizi	Pagina n.10
Composizione del capitale sociale	Pagina n.12
Andamento del titolo	Pagina n.13
Calendario Corporate	Pagina n.14
Relazione degli Amministratori sull'andamento della Gestione	Pagina n.15
Il mercato immobiliare italiano	pagina n.16
Il conto economico gestionale	Pagina n.20
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina n.23
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina n.24
Indicatori finanziari	Pagina n.33
Informazione per gli Azionisti	Pagina n.34
Le Persone	Pagina n.35
La Formazione	Pagina n.36
Ricerca e Sviluppo	Pagina n.37
Fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A.	Pagina n.37
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina n.38





### **ORGANI SOCIALI**

Presidente Onorario Giovanni Gabetti

# Consiglio di Amministrazione

Presidente	Elio Gabetti
Chairman	
Vice Presidente	Steno Marcegaglia
Deputy Chairman	
Amministratore Delegato	Ugo Giordano
Chief Executive Officer	
Consigliere	Andrea De Vido
Consigliere	Gianluigi Croce
Consigliere (amministratore indipendente)	Maurizio Dallocchio
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 Dallocchio
	Gianluigi Croce





#### Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Steno Marcegaglia
	Maurizio Dallocchio
	Claudio De Albertis

#### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Giril I minimum Officer	C	hief Financial Officer	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.

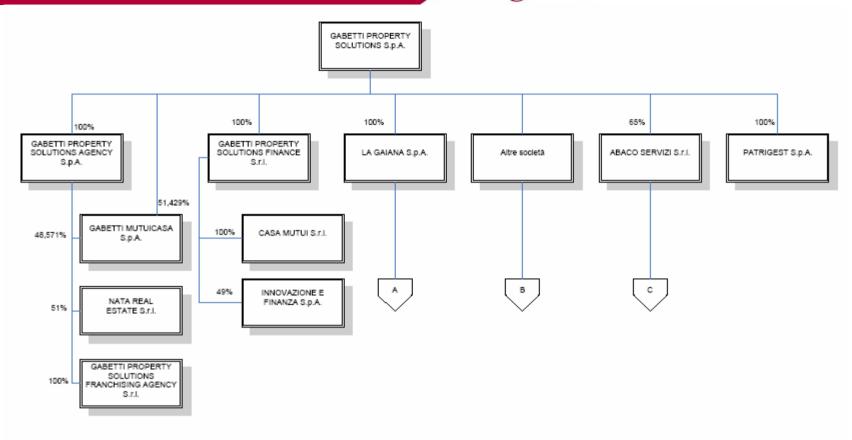




# STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2007



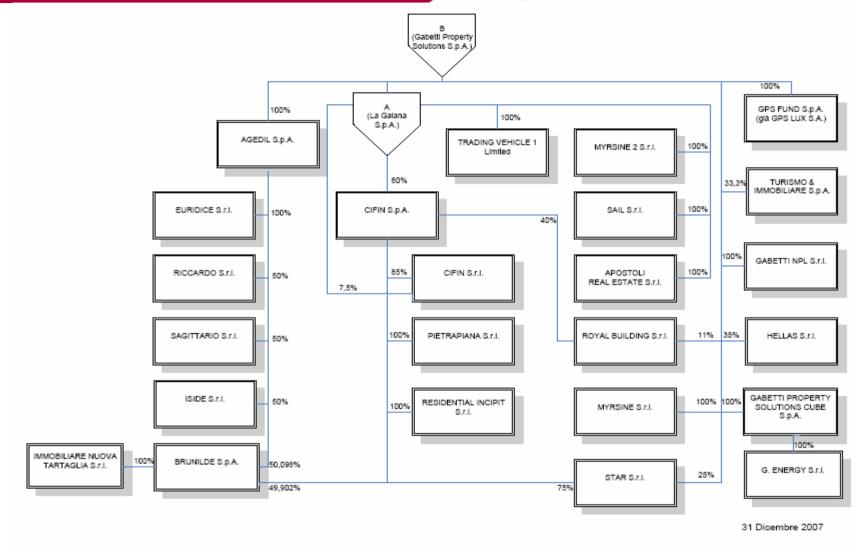




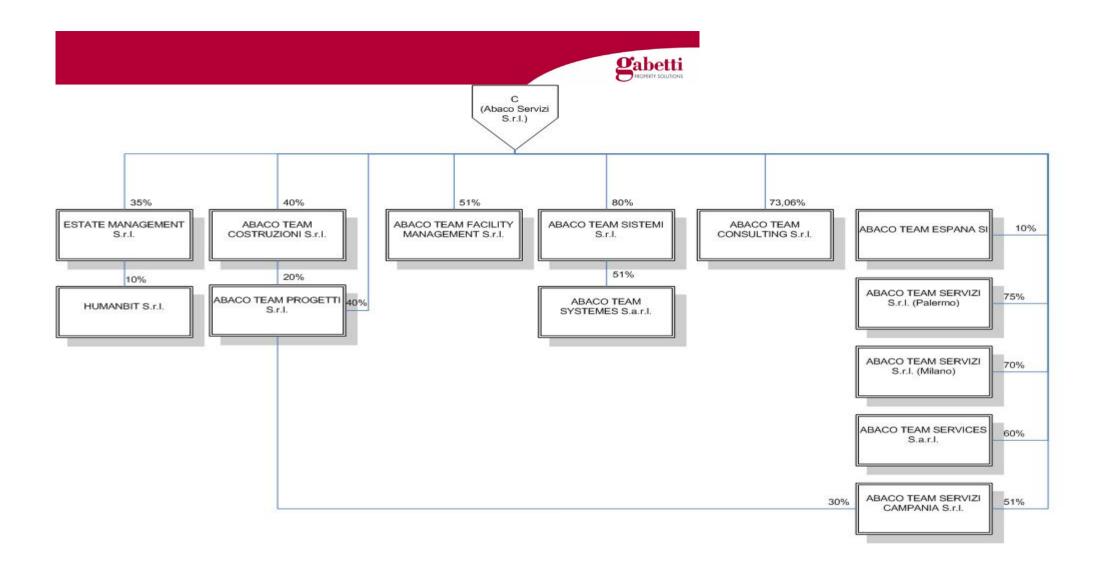
31 Dicembre 2007















#### I SERVIZI

Il Gruppo, tramite le proprie società controllate, offre alla clientela un'ampia gamma di servizi nei diversi settori del mercato immobiliare:

#### **AGENCY - INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

#### Clientela retail

**Gabetti Agency S.p.A.**, attraverso la propria rete diretta ed in franchising, con 798 punti vendita operativi al 31 Dicembre 2007, è presente sull'intero territorio nazionale svolgendo attività di intermediazione immobiliare.

Gabetti Agency S.p.A. è inoltre attiva nel mercato degli immobili esclusivi attraverso il marchio **SantAndrea**, per clienti che necessitano di un servizio altamente personalizzato nel segmento top del mercato.

#### Clientela corporate

Il mercato degli immobili per le imprese presenta ancora grandi possibilità di sviluppo. Al fine di soddisfare le esigenze dei potenziali clienti di questo mercato, Gabetti Agency S.p.A. si è strutturata nel tempo con una rete di unità operative specializzate, che forniscono alla propria clientela i classici servizi di intermediazione, con riferimento alla compravendita e alla locazione, oltre a una gamma di servizi che vanno nella direzione di soddisfare le diverse necessità immobiliari degli operatori. Il Gruppo è in grado di operare nelle aree di mercato a maggiore potenzialità e interesse a livello nazionale, mentre eventuali esigenze a livello internazionale possono essere gestite attraverso ONCOR INTERNATIONAL, un network presente in oltre 50 paesi del mondo.

Gabetti Agency S.p.A. opera inoltre nell'ambito dei Frazionamenti e dei Cantieri rivolgendo la propria attenzione a proprietari e costruttori interessati all'alienazione di interi stabili, ed è in grado di fornire un servizio completo attraverso strutture specializzate.

#### FINANCE - INTERMEDIAZIONE PRODOTTI FINANZIARI

Gabetti Finance S.r.l., tramite una propria rete diretta e di agenti finanziari, composta al 31 Dicembre 2007 da 23 negozi operativi su tutto il territorio nazionale, è specializzata nell'attività di mediazione creditizia per clienti interessati a contrarre mutui ipotecari per l'acquisto di immobili ad uso abitativo, con il marchio Gfinance, nonché finanziamenti e leasing destinati all'acquisto di immobili ad uso diverso.

Tale servizio viene offerto alla clientela applicando un modello di business "multibrand", che permette di offrire un'ampia gamma di prodotti, attraverso apposite convenzioni stipulate con importanti partner finanziari nazionali ed internazionali.

All'attività di segnalazione di mutui e leasing si affianca quella relativa a prodotti assicurativi e finanziari pronti a soddisfare ogni esigenza finanziaria della clientela.





# TECHNICAL SERVICES - PROJECT, PROPERTY, FACILITY MANAGEMENT E CONSULENZA IMMOBILIARE

Il **Gruppo Abaco** è specializzato a fornire per il mercato tutti i servizi di property e facility management, con consolidata esperienza nello svolgimento di due-diligence tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni.

Nell'ambito dell'attività di consulenza, **Patrigest S.p.A**. offre servizi quali valutazioni immobiliari, analisi e studi di fattibilità, prevalentemente rivolti ad investitori istituzionali e fondi immobiliari.

#### **ASSET MANAGEMENT**

Gabetti Property Solutions S.p.A, con il proprio settore "Asset Management" è specializzata nella gestione di patrimoni immobiliari, ed è in grado di seguire per il proprio cliente ogni singola fase del ciclo dell'investimento immobiliare al fine di massimizzarne i risultati, offrendo una ampia gamma di servizi, assumendo una gestione globale o fornendo consulenze specifiche e mirate.

#### INVESTMENT E PROPERTY IMMOBILIARE

Attraverso La Gaiana S.p.A. ed appositi veicoli societari dalla stessa controllati o collegati anche in partnership con operatori di primario standing, il Gruppo svolge attività di investimento in operazioni di sviluppo e trading immobiliare in Italia ed all'estero.

Nel corso del 2007 è stato avviato un processo di internazionalizzazione con iniziative in corso sia in Dubai (Emirati Arabi) che in Romania.

Al 31 Dicembre 2007, La Gaiana S.p.A. detiene a reddito un proprio patrimonio immobiliare del valore di circa 69 milioni di Euro.

Nel corso del 2008 è stato avviato un graduale processo di dismissione dello stesso, che porterà ad una futura ricostituzione del portafoglio funzionale alle linee operative delle società del Gruppo (agenzie dirette, agenzie affiliate e sedi direzionali) e verso immobili a maggiore redditività.



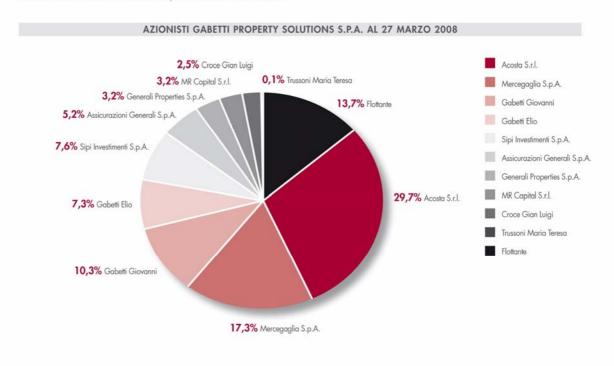


#### COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti rilevanti, aggiornato al 27 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 27.03.2008	% SUL CAPITALE AL 27.03.2008		
Acosta S.r.l.	14.796.265	29,668%		
Marcegaglia S.p.A.	8.626.143	17,296%		
Gabetti Giovanni	5.135.918	10,298%	,298%	
Gabetti Elio	3.617.000	7,252%		
Sipi Investimenti S.p.A.	3.811.400	7,642%		
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.588.600	5,190%		
Generali Properties S.p.A.	1.600.000	3,208%		
MR Capital S.r.l.	1.600.000	3,208%		
Croce Gian Luigi	1.224.000	2,454%		
Trussoni Maria Teresa	61.511	0,123%	×	
Flottante	6.812.516	13,660%		
Totale	49.873.353	100,000%		

<sup>\*</sup> Acosta S.r.l. ha concesso l'usufrutto a Maria Teresa Trussoni su n. 9.420,608 azioni, pari al 18,889% del capitale sociale. Il diritto di voto relativo a dette azioni spetta a Maria Teresa Trussoni.

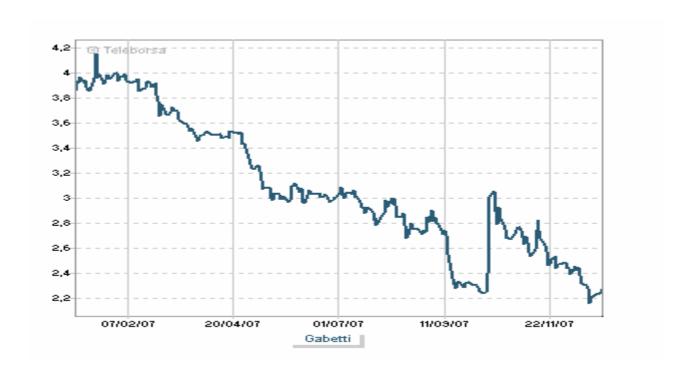


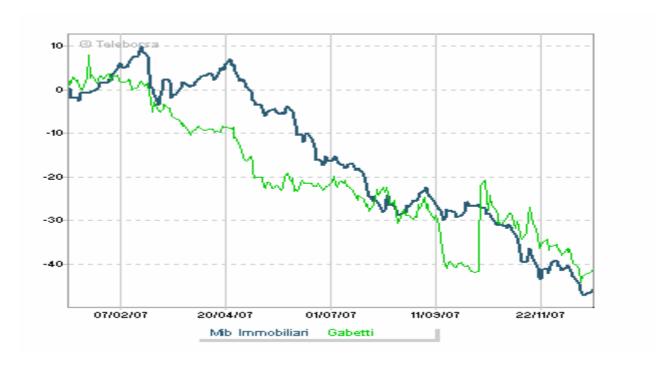




#### ANDAMENTO DEL TITOLO GABETTI

Di seguito riportiamo l'andamento grafico del titolo Gabetti Property Solutions S.p.A. nel corso dell'anno 2007 oltre al confronto con l'indice di settore di Borsa Italiana "MIB Immobiliari".









# CALENDARIO CORPORATE

DATA	EVENTO SOCIETARIO
27 marzo 2008	riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio 2007
28 aprile 2008	riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 2007 – 1° convocazione
29 aprile 2008	riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 2007 – 2° convocazione
13 maggio 2008	riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2008
28 agosto 2008	riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2008
12 novembre 2008	riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2008





# RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

# **GRUPPO GABETTI**





# IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO : ANDAMENTI E PREVISIONI DEL 2008

#### MERCATO RETAIL

Aumentano le possibilità di un "soft landing" del mercato immobiliare nel 2008. La tenuta dei prezzi è stata buona soprattutto nei centri minori e nei piccoli comuni, anche se sono numerosi i segnali di stanchezza, legati principalmente al "surplus" di offerta presente, che sta spingendo a crescenti sconti in sede di conclusione delle transazioni.

Rispetto alle metropoli sono favoriti i piccoli centri, dove le nuove realizzazioni sono sicuramente più razionali e adatte alla nuova struttura socio-demografica della popolazione, che vede crescere il numero di famiglie, ma diminuire il numero medio di componenti. L'85% delle nuove costruzioni è localizzato in comuni non capoluogo. I tempi medi di vendita sono aumentati leggermente nell'ultimo periodo.

L'effetto della crisi statunitense legata ai "mutui sub-prime" potrebbe aver superato la fase più acuta e la politica espansiva sui tassi della FED, nell'anno elettorale statunitense, non dovrebbe cambiare nei prossimi mesi. Non è tuttavia un fenomeno che può essere sottovalutato. Potrà fare sentire indirettamente degli effetti anche in Italia, attraverso delle politiche creditizie diverse e dei processi di erogazione del credito più attenti.

Le erogazioni per acquisto di abitazioni alle famiglie hanno superato nel terzo trimestre i 14 miliardi di euro, dato superiore allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel complesso, considerando i primi nove mesi del 2007, come sottolinea l'Osservatorio Mutui Casa alle Famiglie di Banca per la Casa, la banca multicanale specializzata nei mutui casa di UniCredit Group, si è verificato un calo dell'1,5% rispetto all'erogato del pari periodo 2006.

Tuttavia, proprio la tenuta del terzo trimestre rivela come il momento di debolezza si sia registrato nella parte iniziale dell'anno, probabilmente anche per effetto delle crescenti preoccupazioni sull'aumento del tasso variabile.

Anche il dato delle consistenze, cioè il valore totale dei mutui ancora in essere, è ulteriormente aumentato del 3,5% rispetto a tre mesi fa, attestandosi a oltre Euro 223 miliardi.

Nel corso del primo semestre del 2007 il numero di transazioni residenziali è diminuito in media del 3,4%. Questo è coerente con il trend di mercato che ha visto nel primo semestre del 2007 una flessione media del numero di transazioni del 7% nei capoluoghi a fronte di una diminuzione ridotta all'1,9% nel resto della provincia.

La più incisiva riduzione delle compravendite di abitazioni si riscontra al Sud, con -4,6% rispetto al primo semestre del 2006.

Al Centro, invece, la flessione è più contenuta (-2,6%), mentre al Nord, in linea con la media nazionale, le compravendite subiscono un rallentamento pari al 3,1%.



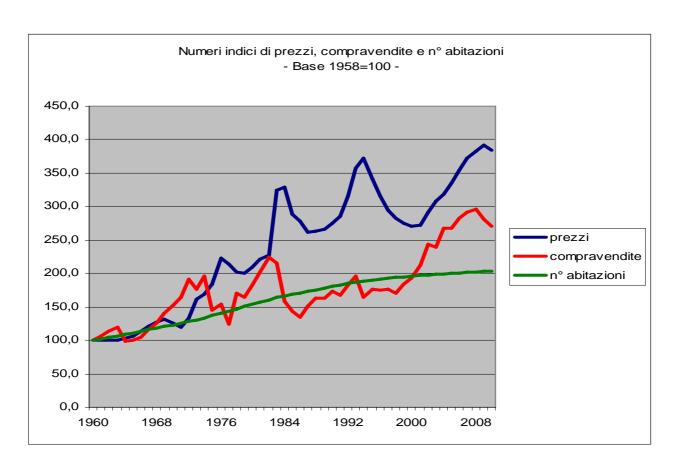


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
Immobili	690.478	681.265	761.522	762.085	804.125	833.350	845.051	805.000
Residenziali								

Fonte: Dati Agenzia del territorio (\*) Previsioni Ufficio Studi Gabetti

Lo sconto medio sul prezzo di offerta è di solito intorno al 12-15%.

Discreta tenuta complessiva anche per il mercato degli immobili di pregio, favorito dalla crescente globalizzazione e dall'aumentata polarizzazione reddituale verso gli estremi della popolazione.



Fonte: Ufficio Studi Gabetti





#### **MERCATO CORPORATE**

Per quel che riguarda il comparto commerciale, si è registrata nel primo semestre del 2007, a livello aggregato, una flessione netta del numero di transazioni (-8,6%). Diminuzione marcata nei capoluoghi di provincia (-13,6%), mentre nei piccoli comuni è stata più ridotta (-4,2%).

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE NEL MERCATO IMMOBILIARE D'IMPRESA							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Terziario/Uffici	14.212	17.213	28.880	18.507	20.569	21.990	21.281
Negozi e Laboratori	45.239	43.325	54.239	46.490	49.273	49.423	47.441
Capannoni e Industrie	13.097	14.190	19.284	14.381	16.033	17.342	17.427
Centri Commerciali	3.824	4.230	5.304	4.568	5.035	5.611	5.272
Magazzini	93.458	95.500	114.406	113.201	118.574	121.608	120.921
Totale	169.830	174.458	222.113	197.147	209.484	215.974	212.342

Fonte: Dati Agenzia del territorio

La flessione più accentuata per quel che riguarda il numero di transazioni si è registrata per i Centri Commerciali (-15,1%), seguiti dai Capannoni (-14,8%) e dagli Uffici (-7,8%). In flessione anche le transazioni dei Magazzini (-4,3%).

In tutti i comparti, con l'eccezione di Centri Commerciali e Capannoni, il decremento delle compravendite è stato più marcato nei capoluoghi, che nei piccoli comuni.

Questa provincializzazione dei mercati residenziali e non residenziali, è un fenomeno nazionale.

#### Office Market

Il comparto uffici in Italia è ancora concentrato prevalentemente sul mercato della compravendita, che compone circa l'80% del totale, anche se il mercato della locazione inizia a svilupparsi non solo a Milano, Roma e Bologna, già oggetto di interesse delle grandi società italiane e multinazionali, ma anche nelle locations considerate fino ad a poco tempo fa "secondarie".

In tutte le città gli immobili di recente realizzazione o ristrutturazione, inseriti in contesti direzionali e nelle prime locations, risultano particolarmente appetibili nei confronti della domanda soprattutto in presenza di tagli delle superfici inferiori ai 1.000 metriquadri e con dotazioni di servizi e finiture tali da far considerare il prodotto di classe A.





#### Retail Market

Il comparto commerciale ha registrato negli ultimi 20 anni un processo di radicale trasformazione evidente anche nella lettura del tessuto urbano di tutte le piazze italiane. Le piccole superfici un tempo disseminate sul territorio vanno concentrandosi in poche vie commerciali fortemente caratterizzate per il livello qualitativo dei prodotti e distinte tra quelle dedicate al lusso e altre ai "mass products".

Parallelamente il tessuto urbano soprattutto delle grandi città si completa con la recente realizzazione di nuove superfici commerciali considerabili "shopping center cittadini", vera e propria evoluzione del concetto di piazza. Le problematiche maggiori rilevate nel comparto sono relative alla rilocazione delle superfici sfitte per i piccoli tagli fuori dalle principali vie o locations commerciali.

Attorno alle città e sulle principali direttrici di collegamento fra il centro e le periferie sono nate nell'ultimo decennio la maggior parte delle superfici commerciali, grazie alla realizzazione di centri commerciali, ed altre medie e grandi superfici di vendita specializzati in singole categorie di prodotto. Gli outlet hanno avuto un grande sviluppo nel nord del paese e nel centro negli ultimi dieci anni e questo fenomeno sta ora continuando nel sud, anche se con ritmi meno sostenuti rispetto ai primi anni del boom.

Anche la distribuzione alimentare è in fase radicale cambiamento. I vecchi format dai 1.000 a 2.500 mq degli anni '90, hanno lasciato il posto dal '99 al 2005 a superstore di dimensioni maggiori (>8.000 mq), mentre nell'ultimo biennio, vi è stata una contrazione delle superfici domandate (4.500-5.000 mq) a causa dei costi di gestione ormai incompatibili con la dinamica dei consumi.

#### **Industrial Market**

In Italia, il comparto industriale è principalmente orientato verso superfici di piccolo e medio taglio, in linea con la dimensione media del tessuto imprenditoriale della nostra nazione.

Per le più grandi superfici si ricercano maggiormente soluzioni create ad hoc per la specifica attività. In particolare le maggiori criticità nel comparto sono relative alla difficoltà di ricollocazione delle superfici di non recente realizzazione.

Le dinamiche dei canoni di locazione descrivono un mercato stabile da almeno un triennio. Ha avuto un impatto su questo andamento anche l'evoluzione della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, che ha richiesto maggiori investimenti per la messa a norma.

Il settore della logistica dopo un periodo di grande fermento a cavallo dell'inizio del millennio ha segnato il passo ultimamente per effetto dell'evoluzione dei principali player operanti sul mercato (maggiore concentrazione e aumento delle dimensioni), che ha prodotto un eccesso di offerta, perché alcune location sono state considerate inefficienti, con conseguente contrazione dei canoni.





# IL CONTO ECONOMICO GESTIONALE E LA SITUAZIONE PATRIMONIALE / FINANZIARIA

# **GRUPPO GABETTI**





# **GRUPPO GABETTI**

# CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)		
	Anno 2007	Anno 2006
ATTIVITA' DI SERVIZI Ricavi da intermediazione immobiliare	39.495	55.680
Ricavi da franchising Ricavi da segnalazione prodotti finanziari Altri ricavi per consulenze e gestione immobiliare	7.413 8.022 11.579	7.152 7.676 9.183
Altri proventi	1.180	1.695
Costi e spese operative	-69.223	-66.959
MARGINE OPERATIVO LORDO SERVIZI	-1.534	14.427
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE		
Vendite immobiliari	11.164	8.465
Altri proventi	662	952
Costo degli immobili venduti	-8.125	-7.588
Costi e spese operative	-3.321	-1.279
MARGINE OPERATIVO LORDO IMMOBILIARE	380	550
ATTIVITA' DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE		
Locazioni attive	1.703	0
Altri proventi	99	0
Costi e spese operative	-1.212	0
MARGINE OPERATIVO LORDO GESTIONE PATRIMONIO IMM.R	<b>E</b> 590	0
ATTIVITA' FINANZIARIA		
Interessi su mutui	1.701	2.153
Altri proventi	1.033	1.066
Oneri finanziari	-903	-698
Costi e spese operative	-2.390	-2.393
MARGINE OPERATIVO LORDO FINANZIARIO	-559	128
COSTI DELLA CAPOGRUPPO	-14.930	-13.775
MARGINE OPERATIVO LORDO	-16.053	1.330





# **GRUPPO GABETTI**

# CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)		
	Anno 2007	Anno 2006
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni:	-4.313	-4.050
- ammortamenti	-2.327	-1.950
- accantonamenti - svalutazioni	-353 -1.633	-189 -1.911
- Svalutazioni	-1.033	-1.811
RISULTATO OPERATIVO	-20.366	<b>-</b> 2.720
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi finanziari	257	349
Oneri finanziari	-5.498	-1.184
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-5.241	-835
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-25.607	-3.555
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	1.370	-1.328
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZ	ZI -24.237	-4.883
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DI TERZI	275	-117
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-23.962	-5.000
UTILE BASE PER AZIONE	-0,49	-0,15
UTILE PER AZIONE DILUITO	-0,49	-0,15





# **GRUPPO GABETTI**

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2007	31.12.2006
Crediti finanziari (quota a breve)	19 843	28 368
Immobili destinati alla vendita	93 748	16 662
Debiti per imposte sul reddito	-573	-372
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	10 078	16 773
Capitale netto di funzionamento	123 096	61 431
Crediti finanziari	1 980	2 348
Imposte anticipate e differite	4 101	4 033
Investimenti immobiliari	56 279	1 167
Immobilizzazioni immateriali nette	51 355	39 930
Immobilizzazioni materiali nette	6 642	7 984
Partecipazioni	8 600	5 594
Altre attività	535	602
Altri titoli	5 541	0
Attività (passività) fisse nette	135 033	61 658
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-6 112	-8 502
Attività (passività) destinate alla dismissione	28 513	0
Capitale investito al netto delle		
passività di funzionamento	280 530	114 587
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	168 609	72 220
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-12 707	-17 203
Debiti finanziari a medio/lungo termine	55 534	25 770
Indebitamento finanziario netto	211 436	80 787
Capitale e riserve di terzi	960	918
Patrimonio netto del Gruppo	68 134	32 882
Totale come sopra	280 530	114 587





#### RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Al 31 Dicembre 2007 il Gruppo ha evidenziato una perdita al netto delle imposte pari a circa Euro 24 milioni, rispetto a quella dell'esercizio precedente pari a Euro 5 milioni.

L'esercizio 2007 è stato caratterizzato da numerosi eventi "straordinari", che ne hanno influenzato in maniera significativa il risultato.

Nel mese di Maggio ha avuto efficacia la fusione con La Gaiana S.p.A.. Ciò ha comportato un ampliamento dell'attività di "property, trading e development". Relativamente a tale attività un risultato lordo di circa Euro 6,4 milioni, per effetto della fusione, è stato imputato direttamente a Patrimonio netto, senza evidenziare alcun effetto nel conto economico consolidato del Gruppo Gabetti.

Nel secondo semestre dell'esercizio, con l'uscita dell'Amministratore Delegato, la riorganizzazione e la ristrutturazione del Gruppo, già iniziate con la fusione, hanno subito un'accelerazione che ha comportato la sostituzione di numerose figure chiave all'interno delle diverse linee di business.

E' stata inoltre promossa la dismissione di tutte le attività ritenute non strategiche avviate con il precedente piano industriale (Gabetti Energy, Gabetti Cube, Gabetti NPL, etc.).

La difficile situazione del mercato immobiliare e finanziario, accompagnata da risultati non brillanti, hanno portato alla sostituzione anche di tutto il management operativo di Gabetti Agency S.p.A..

In tale linea di business è stata inoltre avviata la separazione tra rete diretta e rete affiliata per estrarre maggior valore da entrambe. Tale processo si è perfettamente inserito nel progetto di integrazione con il Gruppo UBH avviato a fine 2007 e di cui sono riportati di seguito i principali elementi.

Tutte le suddette attività, propedeutiche al rilancio del Gruppo, hanno certamente comportato effetti negativi sul risultato anche a seguito dell'iscrizione a conto economico di oneri straordinari per circa Euro 4 milioni.

Nella seconda metà dell'anno è stato inoltre acquisito il residuo 28% della società Gabetti Finance S.r.l., avviando una fase di riorganizzazione anche attraverso la separazione delle attività Retail e Corporate che, come per il settore immobiliare, saranno oggetto di integrazione con UBH.

Infine si rileva che prudenzialmente non sono state iscritte imposte differite attive sulla perdita fiscale della Capogruppo per Euro 3,9 milioni che porteranno il loro beneficio economico negli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati previsti nel nuovo piano industriale in corso di predisposizione.

Tenuto conto delle componenti straordinarie e/o non ricorrenti sopra evidenziate, il risultato "normalizzato" al 31 Dicembre 2007, avrebbe evidenziato una perdita netta di circa Euro 13,9 milioni, rispetto a quella di Euro 5,0 milioni realizzata nell'esercizio precedente.





Si rimanda ai commenti ai fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed all'evoluzione prevedibile della gestione, per illustrare tutte le attività concrete già avviate nell'ultima parte del 2007 e nei primi mesi del 2008, finalizzate a riportare il Gruppo ad un risultato positivo certamente in linea con le sue potenzialità.

Il margine operativo lordo dell'attività di servizi ha evidenziato una perdita pari ad Euro 1.534 mila, in forte diminuzione rispetto all'esercizio precedente (risultato positivo per Euro 14.427 mila), a seguito di un peggioramento nella produttività della rete agenziale che ha portato ad una riduzione del volume dei ricavi da intermediazione immobiliare del 29% circa a cui hanno contribuito anche la difficile situazione di mercato e la maggiore difficoltà delle famiglie al ricorso al credito (perdita linea di business "Agency" circa 5,5 milioni di Euro). Tale fenomeno ha reso evidente la necessità di un profondo intervento volto al recupero di efficienza della rete agenziale. E' stato quindi avviato, nell'ultimo trimestre del 2007, un importante processo di riorganizzazione, tuttora in corso.

Aumentano invece del 26% i ricavi derivanti dall'attività di consulenza e gestione immobiliare, (servizi tecnici in genere) a seguito del consolidamento del processo d'integrazione con il Gruppo Abaco, dal quale ci si aspetta un'ulteriore importante crescita nei prossimi esercizi.

Grazie anche alla fusione con La Gaiana S.p.A, è risultata molto positiva nell'esercizio 2007 l'attività di investimento e trading immobiliare, anche se si evidenzia soltanto un margine operativo lordo pari ad Euro 380 mila, inferiore del 31% rispetto all'esercizio precedente (Euro 550 mila al 31 Dicembre 2006), in quanto non tiene conto di utili netti per oltre Euro 3,6 milioni che, come precedentemente illustrato, per effetto della fusione sono transitati direttamente a patrimonio netto.

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare, interamente detenuto da La Gaiana S.p.A., ha evidenziato un margine operativo lordo pari ad Euro 590 mila, riferito al periodo di otto mesi, successivo alla data di efficacia della fusione.

Il risultato dell'attività finanziaria evidenzia una perdita di Euro 559 mila (utile di Euro 128 mila al 31 Dicembre 2006), principalmente a seguito della naturale riduzione dei ricavi derivanti dalla continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio crediti performing, tenuto anche conto dell'aumento dei tassi bancari, avvertito soprattutto nella seconda parte dell'anno.

Il MOL di Gruppo al 31 Dicembre 2007 risulta negativo per Euro 16.053 mila (positivo per Euro 1.330 mila al 31 Dicembre 2006) ed include costi della Capogruppo per Euro 14.930 mila, in crescita dell'8% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 13.775 mila).

Tale incremento è interamente imputabile ai maggiori costi del personale, comprensivi di oneri straordinari di "lay-off" (pari a circa 3.9 milioni di Euro), al netto dei quali sarebbe emerso un primo segnale del processo di efficientamento già avviato nella seconda metà del 2007 che porterà ulteriori benefici nel corso del 2008.

Al netto di tali oneri straordinari e tenuto conto del risultato positivo dell'attività di investment (circa 6,4 milioni di Euro) imputato direttamente a patrimonio netto, il MOL del Gruppo ammonterebbe pertanto a circa 5,7 milioni di Euro.

Al 31 Dicembre 2007 la voce "Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e rivalutazioni", pari ad Euro 4.313 mila (Euro 4.050 mila al 31 Dicembre 2006) si incrementa del 6%





principalmente a seguito di maggiori ammortamenti relativi agli investimenti effettuati per la sostituzione dei sistemi informativi.

L'ampliamento del perimetro di consolidamento avvenuto con l'ingresso di La Gaiana S.p.A. ed i numerosi investimenti strategici effettuati in partecipazioni finanziarie a partire dal precedente esercizio, comprensivi anche degli effetti relativi alla valutazione delle opzioni per l'acquisto della residua quota di partecipazione di Abaco Servizi S.r.l., determinano il significativo incremento della voce "oneri finanziari", che al 31 Dicembre 2007 ammonta ad Euro 5.498 mila (Euro 1.184 mila al 31 Dicembre 2006), che sconta anche il deciso incremento del costo del denaro registrato nell'ultima parte dell'anno.

Di seguito viene commentato nel dettaglio l'apporto delle diverse aree di business al margine operativo lordo al 31 Dicembre 2007.

#### ATTIVITÀ DI SERVIZI

L'attività di servizi rappresenta il core business del Gruppo e comprende l'intermediazione immobiliare retail sia diretta che in franchising, quella corporate e quella derivante da frazionamenti e cantieri, la segnalazione di prodotti finanziari ed i servizi tecnici.

Al 31 Dicembre 2007 l'attività di servizi evidenzia un margine operativo lordo negativo pari ad Euro 1.534 mila, sensibilmente inferiore rispetto al 31 Dicembre 2006 (risultato positivo per Euro 14.427 mila), con ricavi complessivi pari ad Euro 67.689 mila, inferiori del 17% rispetto ad Euro 81.386 mila realizzati nell'esercizio precedente.

#### Intermediazione immobiliare

La rete di proprietà composta al 31 Dicembre 2007 da 151 agenzie (148 al 31 Dicembre 2006), ha generato nell'anno ricavi per Euro 39.495 mila, inferiori del 29% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tale andamento, è stato principalmente giustificato da un generale rallentamento del settore di riferimento, che ha risentito di un sensibile allungamento dei tempi medi di vendita, con una forbice tra prezzo d'incarico e prezzo di vendita ormai superiore al 10%.

A queste situazioni si è associata una maggiore difficoltà delle famiglie nel far ricorso al mercato del credito finanziario, che tuttora vive una fase di forte tensione dovuta alla difficile situazione macro economico finanziaria nazionale/internazionale.

Resta vivace solo il mercato degli immobili di prestigio, favorito dalla sempre più crescente polarizzazione reddituale verso gli estremi della popolazione.

Analogo andamento anche per il mercato Corporate, dove si è registrata una sensibile diminuzione del numero delle transazioni, con una fase di attesa dei maggiori player del mercato.

In questo contesto, Gabetti Agency S.p.A. anche a seguito di un significativo rallentamento della produttività delle proprie agenzie, ha effettuato nel corso della seconda parte dell'esercizio 2007 una completa riorganizzazione di tutte le strutture operative e dei responsabili delle





diverse linee di business, nell'ottica di un profondo cambiamento avviato dal nuovo management del Gruppo che prevede un riposizionamento territoriale verso le aree centrali delle città a maggior valore immobiliare, associato ad un significativo efficientamento della rete diretta nell'intermediazione immobiliare a cui si affianca un potenziamento dell'attività svolta in franchising.

Di seguito sono evidenziati in dettaglio i ricavi da intermediazione immobiliare per i diversi settori di attività:

	31/12/2007	31/12/2006	DELTA	DELTA %
Settore Retail	30.870	41.441	-10.571	-26%
Settore Fractioning	3.602	5.084	-1.482	-29%
Settore Corporate	5.223	9.155	-3.932	-43%
TOTALE RICAVI DA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	39.695	55.680	-15.985	-29%

E' in corso di avvio un processo di "internazionalizzazione" dell'attività di agency che partirà con l'apertura di una prima agenzia diretta nel 2008 a Timisoara in Romania, dove sono in corso anche operazioni di sviluppo e dove opereranno tutti e tre i settori dell'intermediazione immobiliare.

#### Franchising

A partire dal secondo semestre dell'esercizio 2007, il Gruppo Gabetti ha effettuato la scelta strategica di modificare il proprio modello di business e separare le strutture organizzative a supporto dell'attività d'intermediazione immobiliare svolta tramite la rete in franchising, rispetto a quelle della rete diretta.

Tale scelta deriva dalla volontà da parte del Gruppo di dare una maggiore focalizzazione alle specificità e professionalità delle due attività, per poter accelerare la fase di sviluppo della rete in franchising immobiliare e migliorare l'efficienza produttiva della propria rete diretta.

Ad ulteriore conferma dell'importanza strategica dell'attività di franchising, sono stati poi perfezionati gli accordi d'integrazione con il Gruppo UBH, i cui elementi chiave sono meglio descritti tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Tale integrazione pone già oggi la nascente realtà come uno dei principali riferimenti del mercato sia per numero di punti operativi (oltre 1.500 al 31 Dicembre 2007), sia per la forza dei marchi sottostanti (Gabetti Franchising Agency, Grimaldi, Professione Casa).

Al 31 Dicembre 2007 risultano stipulati contratti di franchising in 715 zone contrattuali, con 647 agenzie operative, (729 zone contrattuali, con 639 agenzie operative al 31 Dicembre 2006), con una crescita complessiva di 8 agenzie operative rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

A fine esercizio i ricavi tipici dell'attività di franchising, derivanti da corrispettivi per affiliazione, royalties e contributi assicurativi, sono stati pari a Euro 7.413 mila, in crescita del 4% rispetto ad Euro 7.152 mila realizzati nell'esercizio precedente.





#### Segnalazione di prodotti finanziari

Al 31 Dicembre 2007 l'attività di segnalazione di prodotti finanziari, svolta con il marchio G.finance attraverso un modello di business "multibrand", tramite una rete composta da 4 negozi finanziari diretti e 19 negozi di agenti finanziari, ha sviluppato Euro 301 milioni di prodotti finanziari complessivamente segnalati, invariati rispetto all'esercizio precedente.

Nello scorso mese di Ottobre, completata la fase progettuale di Gabetti Finance S.r.l., la Capogruppo ha provveduto all'acquisto della residua quota di partecipazione del 28% detenuta da Finanza e Sviluppo S.A. al prezzo di Euro 6 milioni.

Di seguito, l'attività di segnalazione di finanziamenti e leasing destinati all'acquisto di immobili ad uso diverso dall'abitativo, è stata separata attraverso la costituzione di una nuova società partecipata al 49% dalla stessa Gabetti Finance S.r.l., denominata Innovazione e Sviluppo S.p.A..

Al 31 Dicembre 2007 i ricavi complessivi derivanti dall'attività di segnalazione di mutui, dei prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché delle operazioni di leasing intermediate nel settore "corporate", sono stati pari ad Euro 8.022 mila, in crescita del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 7.676 mila), a seguito di migliori condizioni contrattuali ricevute dagli istituti di credito eroganti.

Anche per l'attività di segnalazione di prodotti finanziari, la scelta strategica finalizzata con gli accordi d'integrazione con UBH, porterà alla costituzione di una nuova realtà che già oggi potrà contare su importanti volumi di erogato e presenza territoriale (Euro 1,1 miliardi con oltre 200 punti operativi al 31 Dicembre 2007, con i marchi G.Finance, Rexfin, Mutuistar, Mutuitime ed Assirex nel campo assicurativo), con ampie prospettive di ulteriore rafforzamento e sviluppo.

#### Consulenza e gestione immobiliare

Al 31 Dicembre 2007 l'attività di consulenza e gestione immobiliare ha evidenziato ricavi pari ad Euro 11.579 mila, in crescita del 26% rispetto ad Euro 9.183 mila conseguiti a fine esercizio precedente, grazie al progressivo processo d'integrazione con il Gruppo Abaco, che prospetticamente potrà aumentare il "cross selling" sfruttando sempre di più le sinergie con tutte le altre linee di business del Gruppo.

#### Costi e spese operative

Al 31 Dicembre 2007 i costi e le spese operative dell'attività di servizi ammontano ad Euro 69.223 mila e si incrementano del 3% rispetto ad Euro 66.959 mila relativi allo stesso periodo dell'esercizio precedente, di seguito evidenziati in dettaglio:

• i costi per servizi pari ad Euro 30.137 mila si incrementano del 4% rispetto al 31 Dicembre 2006 (Euro 29.036 mila), principalmente a seguito di maggiori costi di prodotto, evidenziati nelle voci consulenze tecniche diverse, rimborsi spese ed altre prestazioni di servizi, sostenuti in funzione dei maggiori ricavi realizzati nell'attività di gestione e consulenza immobiliare, sviluppata attraverso il Gruppo Abaco e maggiori





ricavi relativi all'attività di segnalazione finanziaria, sviluppata tramite Gabetti Finance. Nell'esercizio precedente tali attività hanno inciso limitatamente a conto economico, in quanto consolidate solamente a partire dal momento di acquisizione, avvenuto per Gabetti Finance a fine Marzo 2006 e per il Gruppo Abaco nel mese di Maggio 2006. La voce evidenzia inoltre una sensibile diminuzione del 17% delle provvigioni pagate a collaboratori autonomi e segnalatori esterni, (Euro 10.679 mila rispetto ad Euro 12.838 mila), dovuto al forte rallentamento riscontrato nell'attività d'intermediazione immobiliare;

- il costo del personale pari ad Euro 26.713 si incrementa del 4% rispetto all'esercizio precedente (Euro 25.692 mila), principalmente a seguito degli oneri straordinari di riorganizzazione sostenuti nel corrente esercizio su Gabetti Agency S.p.A, in parte compensati da una riduzione dei costi relativi alla parte variabile delle retribuzioni, coerente con i minori risultati operativi raggiunti;
- i costi per il godimento beni di terzi pari ad Euro 7.972 mila si incrementano del 10% rispetto all'esercizio precedente (Euro 7.240 mila), aumento prevalentemente evidenziato nei costi sostenuti per la locazione di uffici e negozi, (Euro 718 mila) connessi allo sviluppo territoriale della rete diretta immobiliare e finanziaria, oltre che alle maggiori spese relative al noleggio di automezzi (Euro 200 mila);
- gli oneri diversi di gestione pari ad Euro 4.401 mila, si riducono del 12% rispetto all'esercizio precedente (Euro 4.991 mila), principalmente a seguito dei costi sostenuti nel corso del 2006 per la realizzazione della Convention del Gruppo Gabetti, non ripetuta nell'esercizio corrente. Normalizzato questo effetto, la voce evidenzia un aumento del 30% sostanzialmente imputabile a sopravvenienze passive riferite a storno di ricavi operativi realizzati negli esercizi precedenti oltre a maggior Iva indetraibile su Gabetti Finance S.r.l.

#### ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E TRADING IMMOBILIARE

Buono il risultato dell'attività di investimento e trading immobiliare che ha prodotto un margine operativo lordo al 31 Dicembre 2007 pari ad Euro 380 mila, che tuttavia appare inferiore rispetto al risultato realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 550 mila), in quanto non tiene conto di utili netti prodotti da La Gaiana S.p.A. e sue controllate per oltre Euro 3,6 milioni, relativi alla vendita del portafoglio degli immobili detenuti da Royal Building S.r.l. ed Hellas S.r.l., che, come già precedentemente illustrato, sono transitati direttamente a patrimonio netto, in applicazione dei principi internazionali IAS/IFRS.

Prosegue positivamente l'attività di trading effettuata tramite le controllate Agedil S.p.A. e Brunilde S.p.A., alle quali si sono aggiunte le società detenute tramite La Gaiana S.p.A.. Nell'esercizio 2007 sono state realizzate vendite frazionate degli immobili in rimanenza per Euro 11.164 mila, superiori del 32% rispetto ad Euro 8.465 mila registrate al 31 Dicembre 2006.





Continua l'attività di sviluppo, con particolare riferimento all'iniziativa immobiliare di Olbia, realizzata attraverso la controllata Myrsine S.r.l. ed all'iniziativa di Milano, Via Quaranta, realizzata attraverso la controllata Cifin S.p.A., che inizieranno le vendite nel corso del 2008.

Il Gruppo ha avviato un processo di internazionalizzazione delle attività di investment, iniziando ad operare nel secondo semestre 2007 in Dubai (Emirati Arabi) sia nel trading che nello sviluppo immobiliare, attraverso un investimento per un importo complessivo di circa Euro 15 milioni, dal quale si prevedono buoni risultati economici già a partire dal prossimo esercizio, con una significativa crescita di valore degli immobili in parte compensata dagli effetti di oscillazione del cambio Euro/Dollaro, al quale è legata la moneta locale e con la quale sono stati effettuati gli investimenti.

Sono ormai in fase avanzata alcune trattative in operazioni di sviluppo immobiliare in coinvestment in Romania, nella città di Timsoara che si concretizzeranno entro il primo semestre del 2008.

A seguito della particolare situazione del mercato immobiliare, il Gruppo sta investendo maggiormente nelle attività di sviluppo rispetto a quelle di trading, con ritorni economici e finanziari che saranno quindi maggiormente diluiti nel tempo.

### ATTIVITÀ DI GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Al 31 Dicembre 2007 il valore commerciale del patrimonio gestito, interamente detenuto dalla controllata La Gaiana S.p.A., ammonta ad Euro 69 milioni ed è riferito prevalentemente ad immobili residenziali distribuiti nel Nord Italia, inclusi Euro 13 milioni relativi ad un immobile sito in Torino, registrato tra le attività destinate alla vendita, con rogito effettuato nel mese di Gennaio 2008.

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare, consolidata a partire dal 1 Maggio 2007, ha generato a fine esercizio un risultato positivo pari ad Euro 590 mila.

Già dalla fine del 2007 è iniziata la dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., avviando una strategia di futura ricostituzione dello stesso in modo funzionale alle linee operative del Gruppo, con conseguente beneficio anche in termini di contenimento nell'immediato del livello dell'indebitamento finanziario e relativi oneri.

#### ATTIVITÀ FINANZIARIA

L'attività finanziaria si riferisce esclusivamente alla gestione dei mutui in essere erogati direttamente dal Gruppo sino al 31 Dicembre 1997.

Gli incassi del 2007 sono stati pari ad Euro 6,7 milioni, sostanzialmente in linea con quelli registrati negli esercizi precedenti, con una costante riduzione dei crediti in contenzioso, realizzata attraverso procedure già avviate di esecuzione ed aggiudicazione in asta delle garanzie ipotecarie sottostanti.

I crediti non performing vengono continuamente monitorati sia da un punto di vista di valutazione delle garanzie, sia in merito alle previsioni delle relative tempistiche d'incasso.

Il valore espresso in bilancio rappresenta pertanto la miglior stima delle attività sopra descritte.





Al 31 Dicembre 2007, tale attività ha generato un risultato negativo pari ad Euro 559 mila, rispetto ad un margine positivo pari a Euro 128 mila realizzato al 31 Dicembre 2006, risentendo della continua e graduale riduzione degli impieghi relativi al portafoglio dei mutui, con un montante a scadere al 31 Dicembre 2007 pari ad Euro 2,8 milioni, di cui Euro 2,3 milioni per quota capitale (Euro 5,0 milioni, di cui Euro 4,0 milioni per quota capitale al 31 Dicembre 2006).

#### COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Il conto economico della Capogruppo accoglie tutti i costi relativi alle strutture di Direzione e di tutti i servizi corporate, rivolti e forniti a tutte le società del Gruppo.

Sono inoltre inclusi nella Capogruppo i costi relativi alle strutture di Asset Management ed Investment & Property, oltre che tutti i costi finanziari relativi all'acquisizione ed alla gestione delle partecipazioni sottostanti.

Al 31 Dicembre 2007 i costi della Capogruppo sono pari ad Euro 14.930 mila e si incrementano del 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Euro 13.775 mila), principalmente a seguito dei maggiori costi relativi al personale dipendente (Euro 9.114 mila al 31 Dicembre 2007 rispetto ad Euro 6.264 mila al 31 Dicembre 2006) che hanno risentito per circa Euro 2,5 milioni di oneri straordinari di ristrutturazione. Tenuto conto della progressiva riduzione della forza lavoro, incominciata a partire da metà esercizio 2007, quando risultavano in forza nr. 131 dipendenti rispetto a nr. 117 dipendenti presenti a fine esercizio, il conto economico ha già evidenziato segnali positivi relativamente all'attività di contenimento delle strutture.

Il ridimensionamento della struttura della Capogruppo è orientato verso la focalizzazione sui servizi "core": Agency, Finance, Technical Services ed Investment (trading e sviluppo), tralasciando attività minori ritenute non più strategiche, in linea con il nuovo piano industriale strategico che verrà presentato alla comunità finanziaria nel primo semestre del 2008.

Gli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio 2007 che hanno portato alla sostituzione dei precedenti sistemi informativi con un nuovo prodotto ERP, funzionale alla maggior integrazione delle attività del Gruppo ed all'avvio del processo d'internazionalizzazione, hanno comportato l'incremento dei costi per manutenzione, necessari alle conversioni dei dati storici esistenti.

Nel secondo semestre dell'esercizio la Capogruppo ha acquisito il 33,3% di Turismo & Immobiliare S.p.A., cui fa capo il 49% di Italia Turismo S.p.A., società attiva nel campo dello sviluppo e promozione immobiliare nel settore turistico, con una compagine azionaria composta per un terzo ciascuno da Gabetti Property Solutions, dal Gruppo Marcegaglia e da Pirelli RE.

#### STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 Dicembre 2007 il patrimonio netto del Gruppo, che riflette la nuova struttura patrimoniale che si è creata a seguito della fusione per incorporazione avvenuta con decorrenza 1 Maggio 2007 con La Gaiana S.p.A.., ammonta ad Euro 68.134 mila, oltre ad Euro 960 mila di





capitale e riserve di terzi, già al netto della perdita netta subita nell'esercizio pari ad Euro 23.962 mila.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 Dicembre 2007, pari a Euro 211.436 mila, (di cui Euro 55.534 mila a medio/lungo termine) si incrementa per Euro 130.649 mila rispetto al 31 Dicembre 2006, tenuto conto degli esborsi effettuati nel periodo, soprattutto in riferimento all'attività di investment e trading immobiliare (preliminari di acquisto di nuovi immobili e saldo prezzo di asset già in portafoglio), all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche, e considerati gli effetti derivanti dalla fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. (Euro 109 milioni).

La suddivisione analitica per settore di attività evidenzia pertanto un indebitamento finanziario netto principalmente riferito all'attività operativa di trading e investment per Euro 110 milioni, alla gestione del portafoglio mutui direttamente erogati sino al 31 Dicembre 1997 per Euro 22 milioni ed all'acquisto di partecipazioni finanziarie strategiche per Euro 61 milioni.

Per una corretta analisi dei debiti finanziari a medio/lungo termine, si consideri che gli stessi comprendono anche l'effetto derivante dalla valutazione dell'opzione di acquisto delle residue quote del 35% del Gruppo Abaco Team per Euro 4.545 mila, che diverrà effettivo verso il mercato del debito soltanto al momento dell'esercizio dell'opzione.

Al 31 Dicembre 2007 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano complessivamente ad Euro 300 milioni, superiori ad Euro 129 milioni risultanti al 31 Dicembre 2006, principalmente a seguito degli effetti derivanti dalla fusione per incorporazione con La Gaiana S.p.A., che hanno portato ad una revisione generale degli affidamenti del Gruppo, in una logica di loro ottimizzazione ed accorpamento sulla Capogruppo.

A partire dalla seconda metà dell'esercizio 2007, è incominciata un'attività di progressivo riequilibrio tra fonti ed impieghi, tenuto conto della nuova struttura del Gruppo, attività 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 un finanziamento in pool a 36 mesi e la rimodulazione degli affidamenti con alcuni istituti di credito, nell'ottica di aumentare l'indebitamento a medio lungo termine e ridurre quello di breve periodo.





Indici di solidità	2007	2006
Mezzi di terzi	262.869	137.557
Mezzi propri	68.134	32.882
Grado di indebitamento	<b>3,9</b>	<b>4,2</b>
Mezzi propri	68.134	32.882
Totale attività fisse nette	144.830	61.658
Margine di struttura	- <b>76.696</b>	- <b>28.776</b>
Mezzi propri	68.134	32.882
Totale attività fisse nette	144.830	61.658
Indice di copertura delle immobilizzazioni	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Indebitamento finanziario Netto	211.436	80.787
Capitale investito netto	280.530	114.587
Debt ratio	<b>75%</b>	<b>71%</b>
Indici di redditività	2007	2006
Risultato operativo	-1.534	14.427
Ricavi	67.689	81.386
ROS ATTIVITA' DI SERVIZI	- <b>2,3%</b>	<b>17,7%</b>
Risultato operativo	380	550
Ricavi	11.826	9.417
ROS ATTIVITA' DI TRADING IMMOBILIARE	<b>3,2%</b>	<b>5,8%</b>
Risultato operativo	-559	128
Ricavi	2.734	3.219
ROS ATTIVITA' FINANZIARIA	- <b>20,4%</b>	<b>4,0%</b>
Risultato operativo Attività totali nette Redditività degli investimenti (ROI)	20.366 - 331.003 - <b>6,2%</b>	2.720 170.439 - <b>1,6%</b>
Oneri finanziari	7.592	1.872
Mezzi di terzi	262.869	137.557
Costo dei mezzi di terzi	<b>2,9%</b>	<b>1,4%</b>
Risultato operativo netto	-23.962	-5.000
Mezzi propri	68.134	32.882
Redditività dei mezzi propri (ROE)	- <b>35,2%</b>	- <b>15,2%</b>
Tassi di crescita	2007	2006
Variazione mezzi propri	35.252	-5.897
Mezzi propri iniziali	32.882	38.779
Tasso di variazione dei mezzi propri	<b>107,2%</b>	- <b>15,2%</b>
Variazione ricavi netti di vendita	-13.697	9.529
Ricavi netti di vendita	81.386	71.857
Tasso di variazione del fatturato servizi	- <b>16,8%</b>	<b>13,3%</b>
Variazione ricavi netti di vendita	2.409	-21.557
Ricavi netti di vendita	9.417	30.974
Tasso di variazione del fatturato imm.re	<b>25,6%</b>	- <b>69,6%</b>
Variazione ricavi netti di vendita	-485	-226
Ricavi netti di vendita	3.219	3.445
Tasso di variazione del fatturato finanziario	- <b>15,1%</b>	<b>-6,6%</b>





#### INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

#### Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2007 – n. 4.037 nel 2006).

	31.12.2007	31.12.2006
Cash Flow per azione (1)	-0,09	0,17
Risultato per azione (2)	-0,48	-0,16
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	1,37	1,03
Prezzo ufficiale per azione	2,261	3,783
Capitalizzazione (Euro ml)	113	121

# (1-2-3) Cash flow, risultato e patrimonio netto per azione sono riferiti al bilancio consolidato.

#### **AZIONI**

Al 31 Dicembre 2007 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

La quotazione di mercato di una azione Gabetti Property Solutions S.p.A. al 28 Dicembre 2007 era pari ad Euro 2,261 (Euro 3,783 al 29 Dicembre 2006).

La fusione per incorporazione con La Gaiana S.p.A. è stata attuata con l'assegnazione agli azionisti della stessa di 27.473.353 azioni ordinarie (da nominali Euro 0,60 ciascuna) di Gabetti Property Solutions S.p.A.. Di queste azioni, 9.600.000 sono rappresentate da quelle che erano già in possesso di La Gaiana S.p.A., ridistribuite proporzionalmente ai Soci della società.

Le rimanenti 17.873.353 azioni sono state assegnate, a seguito di un aumento di capitale di Gabetti Property Solutions S.p.A. per Euro 10.724.011,80, attuato al servizio della fusione. Il concambio è stato fissato in ragione di 0,51 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. (da nominali Euro 0,60 ciascuna) per ogni azione ordinaria La Gaiana S.p.A. (da nominali Euro 0,52 ciascuna).

Con il perfezionamento della fusione, il capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. è oggi pari ad Euro 29.924.011,80, per un numero totale di azioni pari a 49.873.353, del valore nominale di Euro 0,60 ciascuna.

Tenuto conto dei valori di Borsa Italiana del titolo Gabetti al 30 Aprile 2007 (valore di una azione pari ad Euro 3,36), complessivamente il patrimonio netto si è incrementato di Euro 60.054 mila, di cui Euro 10.724 mila di capitale sociale ed Euro 49.330 mila di riserve.





#### LE PERSONE

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

	31/12/2007	31/12/2006
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	117	113
GABETTI AGENCY S.p.A. (*)	417	432
PATRIGEST S.p.A.	10	7
LA GAIANA S.p.A.	5	0
CIFIN S.p.A.	5	0
GABETTI FINANCE S.r.l.(*)	37	43
ABACO SERVIZI S.r.l.(*)	33	27
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (MI)	3	6
ABACO TEAM SERVIZI S.r.l. (PA)	5	4
ABACO TEAM SISTEMI S.r.l.	13	6
ABACO TEAM FACILITY MANAGEMENT S.r.l.	13	8
ABACO TEAM SERVICES S.a.r.l.	1	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	659	647

	31/12/2007	31/12/2006
DIRIGENTI	24	24
QUADRI	53	51
IMPIEGATI	572	565
OPERAI	10	7
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	659	647

(\*) Per completezza d'informazione, si comunica che al 31 Dicembre 2007 risultano distaccate in Gabetti Finance S.r.l. n. 12 risorse messe a disposizione da Gabetti Agency S.p.A. ( n. 22 al 31 Dicembre 2006) ed in Gabetti Property Solutions S.p.A. n. 1 risorsa messa a disposizione da Gabetti Finance S.r.l. ( n. 1 al 31 Dicembre 2006).

Inoltre, in Gabetti Agency S.p.A. in supporto alla rete commerciale di vendita operano n. 254 collaboratori autonomi (n. 312 risorse a fine esercizio 2006), a supporto delle attività tecniche svolte dal Gruppo Abaco Servizi operano n. 23 collaboratori autonomi (n. 24 risorse a fine esercizio 2006) ed infine in Gabetti Finance S.r.l. operano n. 16 collaboratori autonomi (n. 13 risorse a fine esercizio 2006).





#### LA FORMAZIONE

La nostra Formazione ha come obiettivo principale lo sviluppo di conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto. Fare formazione significa – in ottica di "Business Partnership"- essere consulenti di uno sviluppo armonico all'organizzazione e alle sue strategie.

Il nostro sistema di formazione fa leva su:

- Formazione manageriale: finalizzata a migliorare l'efficacia e l'efficienza del management nel raggiungere degli obiettivi aziendali; sviluppare l'integrazione e l'identificazione verso l'Azienda, il brand Gabetti e verso il Gruppo attraverso i confronto continuo con le best practices interne e del mercato;
- Formazione per il middle management e l'imprenditore immobiliare con focus settoriale specifico;
- > Formazione per la copertura dei ruoli;
- Formazione comportamentale volta a migliorare le performances delle persone attraverso la valorizzazione delle aree di forza e l'individuazione e l'intervento su quelle di miglioramento;
- Formazione sul metodo commerciale Gabetti per rendere riconoscibile la Rete per professionalità e competenza nel Servizio al Cliente finale;
- Formazione tecnico / specialistica di base e di aggiornamento professionale continuo finalizzata a diffondere le conoscenze e competenze necessarie alla crescita e all'innovazione del Gruppo ed a garantire l'ampliamento ed il consolidamento delle competenze tecniche pregiate;
- Percorsi motivazionali volti ad accrescere il senso di appartenenza all'Azienda e la tensione all'obiettivo, specialmente nelle strutture decentralizzate.

Inoltre, attraverso il Portale della Formazione Integrata e continua, "LEARN-X", attivo dal 2005, abbiamo potenziato e sostenuto la nostra architettura formativa, rendendola accessibile da ogni luogo ed in ogni momento per ogni operatore di Rete e risorsa di staff.

Per "Learn-x" sono inoltre allo studio nuove funzionalità che rientrano nell'attività di Sviluppo della singola risorsa, con l'obiettivo di aumentare l'omogeneità professionale e culturale dell'organizzazione.

#### Tipi di formazione

Formazione in aula e a distanza, interna ed esterna, finanziata, convenzionata ed a pagamento attraverso consulenti selezionati sul mercato.

La Formazione mette inoltre a disposizione della Rete Affiliata Gabetti un numero verde per l'assistenza legale.

Nel corso del 2007 la Formazione Gabetti ha erogato 237 corsi pari a 270 giornate di formazione per un complessivo di 1620 ore e 5320 presenze effettive.





#### RICERCA E SVILUPPO

Nell'esercizio non è stata svolta attività di ricerca e sviluppo.

Riteniamo tuttavia utile riferire sinteticamente in merito alle attività svolte dal Gruppo, ed in particolare da Gabetti Property Solutions S.p.A., nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare.

#### Ufficio Studi

L'Ufficio Studi di Gabetti, attivo da oltre 20 anni, si impone "al servizio del mercato" dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

Le attività di ricerca dell'Ufficio Studi sono volte all'analisi delle dinamiche e delle interrelazioni del mercato immobiliare con il tessuto economico e sociale del Paese al fine di soddisfare le domande espresse dal mercato e supportare/orientare il business immobiliare.

Nelle proprie elaborazioni si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti, nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi delle aziende del Gruppo (intermediazione, gestione, valutazione, advisoring ...).

In particolare l'Ufficio Studi realizza rapporti tematici riguardanti:

- i principali mercati italiani,
- i diversi segmenti e tipologia di prodotto,
- la convenienza, l'attrattività, l'appetibilità dei mercati locali di interesse per il cliente gestore/investitore.

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

Con efficacia 1 Maggio 2007 è avvenuta la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A..

L'atto è stato preceduto dal perfezionamento del conferimento del ramo di azienda "Property Trading & Development" da parte di La Gaiana S.p.A. in una società di nuova costituzione denominata La Gaiana S.r.l.. Obiettivo di tale conferimento è stato quello di far convergere in un'apposita società le attività di gestione e valorizzazione immobiliare e di conservare la forte capacità distintiva del marchio "La Gaiana" sul mercato. La Gaiana S.r.l., è stata poi trasformata in S.p.A., con trasferimento della sede sociale da Milano a Genova.

Per il dettaglio dell'operazione si rimanda alla sezione n. 46 delle note esplicative.





# FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In data 31 Marzo 2008 avrà efficacia l'accordo tra la nostra Società ed il Gruppo UBH che porterà alla integrazione delle reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia dei due Gruppi.

L'operazione condurrà all'aggregazione di tali attività in due società, che opereranno rispettivamente per la parte del franchising immobiliare con i marchi Gabetti Franchising Agency, Grimaldi Franchising e Professionecasa e per la mediazione creditizia con i marchi G.finance, Rexfin, Mutuistar e Mutuitime, oltre al marchio Assirex per il brokeraggio di prodotti assicurativi.

Le partecipazioni nelle due nuove realtà saranno speculari: nella prima società (franchising immobiliare) 51% al Gruppo Gabetti e 49% ad UBH, viceversa nella seconda società (mediazione creditizia).

Tale operazione, di enorme valore strategico, non comprende la rete di intermediazione diretta Retail, Corporate e Santandrea.

L'aggregazione tra il Gruppo Gabetti ed il Gruppo UBH darà vita ad una realtà con una forte focalizzazione sul cross selling ed una elevata potenzialità di crescita per linee esterne ed interne.

Per quanto riguarda l'intermediazione immobiliare il Gruppo potrà contare da subito su una rete di circa 1.500 agenzie in franchising operative in modo capillare su tutto il territorio italiano.

In relazione alla mediazione creditizia, si potrà invece contare su oltre 200 negozi finanziari operativi al 31 Dicembre 2007, con un erogato mutui e servizi finanziari di oltre Euro 1.100 milioni e su un network assicurativo che opera su tutto il territorio nazionale attraverso la rete di mediatori creditizi con prodotti dedicati.

Nell'ambito di tale operazione, UBH si è impegnata a sottoscrivere un aumento di capitale ad essa riservato, con esclusione del diritto di opzione, rappresentativo del 5% del capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. a seguito dell'esecuzione dell'aumento stesso, ad un prezzo fissato in Euro 2,884 per azione, importo risultante dalla media ponderata del prezzo ufficiale di Borsa Italiana del titolo Gabetti degli ultimi sei mesi dalla data di riferimento dell'approvazione dell'accordo da parte del Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. (13 Novembre 2007).

Il Management del Gruppo, nel rispetto delle nuove linee guida strategiche coerenti con il prossimo piano industriale in corso di ultimazione e che verrà presentato alla comunità finanziaria nel corso del primo semestre 2008, sta proseguendo le attività iniziate a fine 2007, con l'obbiettivo di ritornare a focalizzare il Gruppo sulle attività "core", puntando su quattro principali linee di business di cui si riportano brevemente i punti in corso di implementazione:





- Agency (riposizionamento territoriale ed efficientamento della rete diretta, forte spinta allo sviluppo della rete affiliata, anche attraverso l'aggregazione con il Gruppo UBH);
- Finance (sviluppo modello di franchising ed elevate potenzialità di crescita per vie interne ed esterne);
- ➤ Technical Services (incremento delle sinergie con il Gruppo e consolidamento dei rapporti con gli Enti istituzionali);
- ➤ Investment (prosecuzione attività di sviluppo di iniziative immobiliari in ambito nazionale ed internazionale).

E' inoltre in corso una profonda attività di "cost saving" per il miglioramento dei margini complessivi del Gruppo, che punta anche ad un ridimensionamento della struttura della Capogruppo, oltre che a sviluppare una forte attenzione al "cross selling" tra le varie linee di business.

Già dalla fine del 2007 è iniziata la dismissione del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A., avviando una strategia di futura ricostituzione dello stesso in modo funzionale alle linee operative del Gruppo, con conseguente beneficio anche in termini di contenimento nell'immediato del livello dell'indebitamento finanziario e relativi oneri.

Il Management sta portando avanti un'attività finalizzata al progressivo riequilibrio temporale tra fonti ed impieghi, attraverso l'ottenimento di finanziamenti ipotecari su immobili in corso di frazionamento, la chiusura di una operazione di finanziamento in pool a 36 mesi e la rimodulazione del debito con alcuni Istituti di credito.

Nonostante l'attuale contesto economico nel 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 che già nel 2008 il Gruppo tornerà ad avere un risultato economico positivo.

Milano, 27 Marzo 2008

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





# **BILANCIO CONSOLIDATO**

# PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

**31 Dicembre 2007** 





	GRUPPO GABETTI		
	STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (valori in migliaia di Euro)		
Nota	ATTIVITA'	31.12.2007	31.12.2006
	Attività non correnti		
1	Investimenti immobiliari	56 279	1 167
2	Immobilizzazioni materiali	6 642	7 984
3	Immobilizzazioni immateriali	51 355	39 930
4	Partecipazioni valutate ad equity	8 600	5 594
5	Altri titoli a lungo termine	5 541	0
6	Attività fiscali differite	7 419	6 006
7	Altri crediti finanziari lungo termine	1 980	2 348
8	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	274	0
9	Altre attività a lungo termine	535	602
	Totale attività non correnti	138 625	63 631
	Attività non correnti destinate alla dismissione		
10	Attività destinate alla dismissione	34 091	0
	Attività correnti		
11	Rimanenze	93 748	16 662
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	31 989	44 575
13	Altri crediti finanziari a breve termine	19 843	28 368
14	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	12 707	17 203
	Totale attività correnti	158 287	106 808



170 439

331 003

TOTALE ATTIVO



# **GRUPPO GABETTI**

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(valori in migliaia di Euro)

Nota	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2007	31.12.2006
	Capitale sociale e riserve		
15	Capitale sociale	29 924	19 200
16	Sovrapprezzo azioni	45 275	425
17	Altre riserve	9 166	7 697
	Utile (perdite) a nuovo	7 731	10 560
	Utile (perdite) del periodo	-23 962	-5 000
	Totale patrimonio netto consolidato del gruppo	68 134	32 882
18	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	1 235	801
18	Risultato di pertinenza di terzi	-275	117
	Totale patrimonio netto di terzi	960	918
	Patrimonio netto totale	69 094	33 800
19	Passività non correnti destinate alla dismissione Passività direttamente associate alle attività non correnti destinate alla dismissione	5 578	0
	Passività non correnti		
20	Debiti finanziari a lungo termine	50 355	2 361
21	Passività fiscali differite	3 318	1 972
22	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	6 112	8 502
23	Altre passività a lungo termine	5 179	23 409
	Totale passività non correnti	64 964	36 244
	Passività correnti		
24	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	21 738	27 304
25	Debiti per imposte sul reddito	573	372
26	Debiti finanziari a breve termine	168 609	72 220
27	Fondi rischi ed oneri	447	499
	Totale passività correnti	191 367	100 395
	TOTALE PASSIVITA'	331 003	170 439





#### **GRUPPO GABETTI** CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (valori in migliaia di Euro) Nota CONTO ECONOMICO 31.12.2007 31.12.2006 Attività in funzionamento 78 998 28 Ricavi 61 585 29 Variazione nelle rimanenze di immobili in costruzione 5 906 30 Altri proventi 4 454 2 966 Totale valore della produzione 71 945 81 964 31 Acquisto di immobili 14 038 7 596 32 Costo del personale 32 139 29 110 33 Ammortamenti 1 902 1 800 34 Costi per servizi 34 130 35 068 35 Altri costi operativi 14 986 13 986 Totale costi della produzione 97 093 87 662 Utile operativo -25 148 -5 698 36 Ricavi finanziari 4 574 2 503 37 Costi finanziari 7 320 1 702 38 Rettifiche di valore su crediti finanziari -928 -364 39 Valutazione di attività finanziarie -237 0 40 Risultato netto di società valutate ad equity 713 -1 030 -5 349 Utile prima delle Imposte -29 288 41 Imposte sul reddito -1 775 1 104 Utile dell'esercizio da attività in funzionamento -27 513 -6 453 Attività cessate 42 Utili e perdite derivante da attività destinate alla dismissione 3 276 1 570 Utile netto dell'esercizio -24 237 -4 883 Attribuibile a AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE -23 962 -5 000 117 18 Azionisti di minoranza -275 -24 237 -4 883 Utile per azione Da attività in funzionamento e cessate BASE 43 -0.49 -0.15 DILUITO 43 -0.49 -0.15 Da attività in funzionamento 43 BASE -0.55 -0.20



-0.20

-0.55

DILUITO



# **GRUPPO GABETTI**

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

24	- 4	•	2	$\sim$	٦.	7 2	4			•		١	c
31	. 1	_	٠Z	υı	"	ΙJ	П	. 1	_	 Ľ	Jι	JI.	U

	31.12.2007	31.12.2000
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) netto del Gruppo	-23 962	-5 000
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	2 342	1 977
Risultato netto di società valutate all'equity	-1 030	713
Svalutazioni (rivalutazioni) delle altre partecipazioni	0	237
Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-2 529	90
Variazione netta del fondo rischi e oneri	-2 164	41
Variazione nel capitale e riserve di terzi	43	-284
Diminuzione (aumento) delle rimanenze	-33 510	4 784
Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	21 120	-28 233
Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-26 826	30 137
Attività/passività destinate alla dismissione	-28 513	0
Flusso monetario netto dell'attività operativa	-95 029	4 462
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	17 206	-39 770
- materiali	11 368	-4 139
(Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	3 337	-4 119
(Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	-5 541	-16
Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari e liquidità generata dall'acquisizione di La Gaiana	10 997	8 443
Flusso monetario netto dell'attività di investimento	37 367	20.002
Flusso monetario netto dell'attività di investimento	31 301	-39 602
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari		
- a breve	36 134	38 447
- a medio/lungo	17 866	357
Distribuzione di utili	0	-2 240
(Acquisto)/Vendita azioni proprie	0	257
Plusvalenza cessione azioni proprie	0	54
Azzeramento svalutazione altre imprese	0	16
Storno amm.to immobile Nuova Tartaglia	9	0
Storno plusvalenza cessione partecipazione	-660	660
Costi legati all'aumento di capitale dedicato	-90	0
Rivalutazione al fair value del fondo Diomira	318	0
Riserva consolidamento G.Finance	504	0
Perdita su cambi relativa all'investimento		
netto su TV1 e riserva di conversione	-1 018	0
(Perdite)/Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio (anno 2007)	103	384
Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	53 166	37 935
FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-4 496	2 796
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	17 203	14 407
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	12 707	17 203
DIST ONIDIETA LIQUIDE FINALI (D*L)	12 101	17 203

N.B.: Nel rendiconto le voci sono state rettificate degli effetti derivanti dall'acquisizione di La Gaiana S.p.A., la cui operazione non ha richiesto l'impiego di disponibilità liquide o equivalenti (aumento di capitale in natura)





## **GRUPPO GABETTI**

Ai sensi del par. 96 dello IAS 1, si presenta di seguito il prospetto dei proventi ed oneri per l'esercizio 2007 che, come richiesto dai principi contabili internazionali, sono imputati direttamente a patrimonio netto.

Voci/Valori	2007	2006
valori già al netto degli effetti fiscali)	(€/1000)	(€/1000)
A Plusvalenze (Minusvalenze) rilevate nell'esercizio		
1 - Plusvalenze (minusvalenze) da cessione azioni proprie	-	54
? - Utili (Perdite) attuariali su piani pensionistici a prestazioni definite	120	384
3 - Perdita su cambi	-966	-
- Incremento (Decremento) valutazione al fair value Fondo "Diomira"	318	
5 - Costi legati all'aumento di capitale a favore de La Gaiana S.p.A.	-90	-
Totale A	-618	438
B Utile netto rilevato nel conto economico totale incluso il risultato delle attività e passività destinate alla dismissione)	-24 237	-4 883
C Totale Proventi ed Oneri rilevati nell'esercizio (A+B)	-24 855	-4 445
D Effetti del cambiamento dei principi contabili al 01.01.05 e 01.01.04		
- Riserve di utili	-	-
Totale D	-	-
Totale Proventi ed Oneri rilevati nell'esercizio (C+D)	-24 855	-4 445
Attribuibili a:		
Gruppo	-24 855	-4 445
Terzi	-	-

L'importo cumulativo degli utili e delle perdite attuariali (IAS 19 - TFR) rilevati a patrimonio per gli esercizi 2004 e 2005 è stato pari a Euro -484 mila.





# **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**

# RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO

(ai sensi dell'art. 124 *bis* del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, dell'art 89 *bis* del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e dell'art. IA.2.6 delle Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.)

Via Ugo Bassi 4/b – 20159 Milano

Capitale sociale deliberato Euro 31.498.960,20 – sottoscritto e versato Euro 29.924.011,80

Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158

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

Sito internet: <a href="https://www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a>





#### **PREMESSA**

Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ("Gabetti" ovvero "Società") in data 27 marzo 2008 ha adottato una nuova versione del Codice di Autodisciplina, aderendo per intero al Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel marzo del 2006 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana S.p.A. ("Codice di Autodisciplina delle società quotate").

L'adesione formale da parte della Società al Codice di Autodisciplina delle società quotate nel mese di marzo 2008 si inserisce nell'ambito dell'importante processo di riorganizzazione e ristrutturazione avviato dal nuovo management del Gruppo a partire dal secondo semestre del 2007 e tuttora in corso.

Si ricordi, peraltro, che nel corso del primo semestre 2007 si è perfezionata la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A., divenuta efficace in data 1 maggio 2007.

L'adeguamento alle previsioni del nuovo Codice di Autodisciplina adottato dalla Società in data 27 marzo 2008 verrà attuato nel corso dell'esercizio 2008 attraverso un intervento sistematico ed organico.

Di detto adeguamento si darà atto nella Relazione sul governo societario relativa all'esercizio 2008.

La Società, comunque, già a partire dall'esercizio 2006 e nel corso dell'esercizio 2007, si è sostanzialmente adeguata a diverse disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, come già illustrato nella Relazione sul sistema di *corporate governance* e sull'adesione del codice di autodisciplina relativa all'esercizio 2006 e come verrà illustrato dettagliatamente nella Relazione sul governo societario relativa all'esercizio 2007.

Nella presente Relazione viene descritto il sistema di governo societario di Gabetti Property Solutions S.p.A. e l'adesione e l'attuazione da parte della Società alle singole prescrizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate nel corso dell'esercizio 2007.

#### STRUTTURA DI GOVERNO DELLA SOCIETA'

La struttura di *governance* della Società – fondata sul modello organizzativo tradizionale – si compone dei seguenti organi: Assemblea degli Azionisti, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale e Società di Revisione.





L'Assemblea degli Azionisti è l'organo che rappresenta l'universalità degli azionisti e le sue deliberazioni, prese in conformità della legge e dello Statuto Sociale, vincolano tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti, fermo il disposto dell'art. 2437 del codice civile (diritto di recesso).

L'Assemblea è competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie alla stessa riservate dalla legge e dallo Statuto Sociale.

Lo svolgimento dell'Assemblea ordinaria e straordinaria è disciplinato da apposito Regolamento Assembleare approvato con deliberazione dell'assemblea ordinaria.

Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri per l'amministrazione della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti necessari od opportuni per l'attuazione dell'oggetto sociale, ad esclusione degli atti riservati – per legge o Statuto Sociale - all'Assemblea.

Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta vigilare: (i) sull'osservanza della legge e dello Statuto Sociale, (ii) sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, (iii) sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, (iv) sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario cui la Società dichiara di attenersi, (v) sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in relazione alle informazioni da fornire per adempiere agli obblighi di comunicazione.

Al Collegio Sindacale non spetta il controllo contabile affidato, in conformità alla normativa vigente, ad una Società di Revisione.

La Società di Revisione, iscritta nell'Albo Speciale tenuto da Consob, verifica: (i) nel corso dell'esercizio, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, (ii) che il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che siano conformi alle norme che li disciplinano.

La Società di Revisione ha, altresì, l'incarico di revisione contabile limitata della relazione semestrale.

Completano il sistema di governo societario di Gabetti Property Solutions S.p.A. i seguenti principali strumenti di *governance*:

- Statuto Sociale;
- Codice di Autodisciplina;
- Codice Etico;
- Regolamento Assembleare;
- Regolamento del Comitato Consultivo;
- Regolamento del Comitato per il Controllo Interno;
- Regolamento del Comitato Nomine e Politiche Retributive;





- Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate;
- Regolamento per il trattamento delle informazioni privilegiate e per l'istituzione e la tenuta del registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate;
- Procedura per la comunicazione delle operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni Gabetti Property Solutions o su altri strumenti finanziari collegati alle azioni Gabetti Property Solutions.

E' in corso di predisposizione per Gabetti e le società da essa controllate un modello di organizzazione, gestione e controllo, ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001, che si prevede verrà adottato nel corso dell'esercizio 2008.

#### CAPITALE SOCIALE E ASSETTI PROPRIETARI

#### Struttura del capitale sociale

Alla data del 27 marzo 2008, il capitale sociale deliberato di Gabetti è pari ad Euro 31.498.960,20, il capitale sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 29.924.011,80.

Il capitale sociale sottoscritto e versato è suddiviso in n. 49.873.353 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,60 cadauna, rappresentative del 100% del capitale sociale.

In data 15 gennaio 2008 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, seconda parte, del codice civile, riservato a UBH – United Business Holding S.p.A., per un ammontare di Euro 1.574.948,40 mediante emissione di n. 2.624.914 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions, del valore nominale di Euro 0,60 cadauna, godimento regolare, ad un prezzo di emissione di Euro 2,884 cadauna (di cui Euro 0,60 di valore nominale ed Euro 2,284 di sovrapprezzo).

L'Assemblea degli Azionisti ha dato mandato al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato *pro tempore*, in via tra essi disgiunta, di dare esecuzione al sopra deliberato aumento di capitale sociale, stabilendone tempi e modalità anche nel rispetto della applicabile disciplina autorizzatoria, entro il termine ultimo del 30 giugno 2008.

In data 13 novembre 2007 UBH – United Business Holding S.p.A. si è impegnata a sottoscrivere e liberare per intero l'aumento di capitale sociale alla stessa riservato. L'efficacia di tale impegno è subordinata all'avveramento delle medesime condizioni sospensive cui è subordinata l'esecuzione dell'operazione di integrazione tra il Gruppo Gabetti e il Gruppo UBH di cui all'Accordo Quadro sottoscritto in data 13 novembre 2007 tra Gabetti Property Solutions S.p.A. e UBH – United Business Holding S.p.A..





Il Consiglio di Amministrazione non è stato delegato ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile e non può emettere strumenti finanziari partecipativi.

#### Caratteristiche delle azioni

Le azioni ordinarie di Gabetti attribuiscono agli Azionisti i diritti e gli obblighi previsti dalla legge per le azioni con diritto di voto.

In particolare, alle azioni ordinarie sono connessi diritti di natura patrimoniale e diritti di natura amministrativa, nonché obblighi di varia natura.

Tra i diritti di natura patrimoniale connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto al dividendo e agli acconti sui dividendi, il diritto di opzione in caso di aumento a pagamento del capitale sociale, il diritto di assegnazione in caso di aumento gratuito del capitale sociale, il diritto alla quota di liquidazione in caso di scioglimento della società.

Tra i diritti di natura amministrativa connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto di intervento nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, il diritto di voto nelle assemblee, il diritto di informazione, il diritto di richiedere la convocazione dell'assemblea, il diritto di impugnazione delle delibere assembleari, il diritto di denuncia al Collegio Sindacale, il diritto di denuncia al Tribunale, il diritto di recedere dalla Società in determinate circostanze.

Tra gli obblighi connessi alle azioni ordinarie si ricorda, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'obbligo del conferimento.

Le azioni ordinarie di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono quotate sul Mercato Telematico Azionario (MTA) – segmento Standard (Classe 1), organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Lo Statuto della Società non prevede restrizioni al trasferimento delle azioni o restrizioni all'esercizio del diritto di voto.

Non sono stati emessi titoli che conferiscono diritti speciali di controllo, né sussistono sistemi di partecipazione azionaria dei dipendenti.

#### Azioni proprie

In data 15 gennaio 2008 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del codice civile, ad acquistare azioni ordinarie Gabetti Property Solutions, con le seguenti modalità:





- a) gli acquisti potranno essere effettuati, in una o più volte, entro 18 mesi dalla data dell'autorizzazione assembleare, nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato;
- b) il prezzo di acquisto di ciascuna azione non dovrà essere inferiore, come minimo, del 10%, né superiore, come massimo, del 10%, rispetto al prezzo di riferimento rilevato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nella seduta immediatamente precedente ad ogni operazione di acquisto;
- c) il numero massimo delle azioni acquistate non potrà eccedere la decima parte del capitale sociale, tenendosi conto a tal fine anche delle azioni eventualmente possedute da società controllate;
- d) gli acquisti dovranno essere effettuati, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari applicabili ed in modo da assicurare la parità di trattamento tra gli azionisti ai sensi dell'art. 132 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, esclusivamente con la seguente modalità:
- sui mercati regolamentati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. secondo le modalità operative stabilite da quest'ultima che non consentano l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita.

L'Assemblea degli Azionisti di Gabetti in data 15 gennaio 2008 ha, altresì, autorizzato il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 ter del codice civile, a disporre delle azioni proprie, con le seguenti modalità:

- a) la disposizione di azioni proprie potrà essere effettuata, in tutto o in parte, in una o più volte, anche prima di avere esaurito gli acquisti di azioni proprie, entro 18 mesi dalla data dell'autorizzazione assembleare;
- b) le azioni proprie acquistate potranno essere cedute ad un corrispettivo, per azione, non inferiore al prezzo medio di carico al momento dell'operazione;
- c) la disposizione di azioni proprie potrà essere effettuata mediante vendita in borsa, ai blocchi, offerta pubblica, ovvero quale corrispettivo dell'acquisto di partecipazioni e/o altri beni/attività, ed eventualmente a favore di azionisti e/o dipendenti della Società.

Alla data del 27 marzo 2008 Gabetti Property Solutions S.p.A. e le società da essa controllate non detengono azioni proprie in portafoglio.

#### Partecipazioni rilevanti

Dalle risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 TUF e da altre informazioni a disposizione della Società, alla data del 27 marzo 2008 i soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in Gabetti Property Solutions S.p.A. in misura superiore al 2% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, sono:





Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su	Quota % su
		capitale ordinario	capitale votante
Giancarlo Giordano	Acosta S.r.l.	29,668% (*)	29,668% (*)
Steno Marcegaglia	Marcegaglia S.p.A.	17,296%	17,296%
Giovanni Gabetti	Giovanni Gabetti	10,298%	10,298%
Elio Gabetti	Elio Gabetti	7,252%	7,252%
Finanziaria Internazionale	Sipi Investimenti S.p.A.	7,642%	7,642%
Holding S.p.A.			
Assicurazioni Generali	Assicurazioni Generali S.p.A.	5,190%	5,190%
S.p.A.			
Assicurazioni Generali	Generali Properties S.p.A.	3,208%	3,208%
S.p.A.			
Immobiliare Nord Ovest	Mr Capital S.r.I.	3,208%	3,208%
S.r.l.			
Gian Luigi Croce	Gian Luigi Croce	2,454%	2,454%
Maria Teresa Trussoni	Maria Teresa Trussoni	0,123% (*)	0,123% (*)

<sup>(\*)</sup> Acosta S.r.l. ha concesso l'usufrutto a Maria Teresa Trussoni su n. 9.420.608 azioni, pari al 18,889% del capitale sociale ordinario e votante. Il diritto di voto relativo alle n. 9.420.608 azioni spetta a Maria Teresa Trussoni.

#### Accordi tra azionisti

Non sono noti alla Società accordi tra azionisti ai sensi dell'art. 122 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998.

#### Soggetto controllante e attività di direzione e coordinamento

Non esiste alcun soggetto controllante la Società ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998.

Gabetti Property Solutions S.p.A. non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2497 *bis* del codice civile le società italiane controllate direttamente e/o indirettamente dalla Società, hanno individuato Gabetti Property Solutions S.p.A. quale soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

#### Clausole di cambiamento del controllo

Né la Società né le sue controllate hanno stipulato accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.





# DISPOSIZIONI IN TEMA DI NOMINA E SOSTITUZIONE DEGLI AMMINISTRATORI E MODIFICA DELLO STATUTO SOCIALE

#### Nomina e sostituzione degli Amministratori

La nomina e la sostituzione degli Amministratori è disciplinata dall'art. 14 dello Statuto Sociale, riprodotto nel sito internet della società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Corporate Governance – Statuto Sociale).

Indennità degli Amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto

Non sono stati stipulati accordi tra Gabetti e gli Amministratori che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento/revoca senza giusta causa o se il rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto.

#### Modifica dello Statuto Sociale

Lo Statuto Sociale può essere modificato con delibera dell'Assemblea straordinaria.

Come previsto dall'art. 12 dello Statuto Sociale, per la costituzione e le deliberazioni delle Assemblee straordinarie, così in prima come nelle successive convocazioni, si applicano le disposizioni di legge.

L'art. 16 dello Statuto Sociale attribuisce alla competenza del Consiglio di Amministrazione le deliberazioni concernenti gli adeguamenti dello Statuto Sociale a disposizioni normative.

#### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

#### Ruolo e competenze

Al Consiglio di Amministrazione sono conferiti tutti i più ampi poteri sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione e disposizione, con facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti necessari od opportuni per l'attuazione dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli che la legge riserva inderogabilmente all'Assemblea dei soci.

Inoltre, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto Sociale, il Consiglio di Amministrazione è competente per deliberare sulle materie concernenti:

- la fusione nei casi previsti dagli artt. 2505 e 2505 bis del codice civile;





- l'istituzione e la soppressione di sedi secondarie;
- gli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative;
- il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale.

#### Composizione

Alla data del 27 marzo 2008, il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. è composto dai Signori:

Consiglio di Amministrazione	Carica ricoperta
Elio Gabetti (1)	Presidente del Consiglio di Amministrazione
Steno Marcegaglia (2) (3)	Vice Presidente
Ugo Giordano (1)	Amministratore Delegato
Gian Luigi Croce (2)	Amministratore
Maurizio Dallocchio (2) (4)	Amministratore
Claudio De Albertis (2) (4)	Amministratore
Andrea De Vido (2) (5)	Amministratore
Giancarlo Giordano (2)	Amministratore
Emma Marcegaglia (2) (3)	Amministratore
Ugo Molinari (2)	Amministratore
Aldo Molino (2)	Amministratore
Davide Passero (2)	Amministratore
Stefano Scovoli (2) (3)	Amministratore

- (1) Amministratore esecutivo
- (2) Amministratore non esecutivo
- (3) Amministratore eletto con lista di minoranza
- (4) Amministratore Indipendente
- (5) Amministratore cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 settembre 2007 e successivamente confermato dall'Assemblea degli Azionisti in data 15 gennaio 2008, in sostituzione del dott. Maurizio Benassi che ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Amministratore della Società in data 11 settembre 2007

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 29 giugno 2007 con il meccanismo del voto di lista e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009.

Le informazioni fornite in Assemblea sui candidati alla carica di Amministratore e le liste presentate sono consultabili sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Eventi societari – Assemblee – Liste).





L'Assemblea degli Azionisti del 29 giugno 2007, in sede di nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione, non ha autorizzato in via generale e preventiva deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 del codice civile.

In data 15 gennaio 2008 l'Assemblea degli Azionisti ha confermato Consigliere di Amministrazione il dott. Andrea De Vido, cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 settembre 2007, in sostituzione del dott. Maurizio Benassi che ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Amministratore della Società in data 11 settembre 2007. Il dott. Andrea De Vido scadrà con il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica.

In data 29 giugno 2007 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione il dott. Elio Gabetti, Vice Presidente il cav. lav. Steno Marcegaglia e Amministratore Delegato il dott. Ugo Giordano.

Presidente Onorario di Gabetti Property Solutions S.p.A. è il cav. lav. Giovanni Gabetti.

In precedenza il Consiglio di Amministrazione era composto dai Signori: Elio Gabetti – Presidente e Amministratore Delegato, Ugo Giordano – Vice Presidente e Amministratore Delegato, Maurizio Monteverdi – Amministratore Delegato, Maurizio Benassi, Maurizio Dallocchio, Claudio De Albertis, Hugh Malim, Virgilio Tesan, Colin Vincent e Riccardo Lagorio Serra.

Nel mese di maggio 2007 tutti i membri del Consiglio di Amministrazione hanno rassegnato le dimissioni dalla carica ricoperta, con efficacia dall'Assemblea degli Azionisti del 29 giugno 2007. Le dimissioni rassegnate dai membri del Consiglio di Amministrazione hanno avuto lo scopo di permettere la formazione di un nuovo Consiglio di Amministrazione eletto dalla compagine azionaria risultante dalla fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A., divenuta efficace in data 1 maggio 2007.

In data 14 giugno 2007 il dott. Maurizio Monteverdi ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Amministratore Delegato della Società con effetto immediato.

Si riportano di seguito gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai componenti del Consiglio di Amministrazione in altre società quotate, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, al di fuori del Gruppo Gabetti:

Amministratore	Carica ricoperta	Società
Maurizio Dallocchio	Consigliere di Amministrazione	VFG - Valentino Fashion
		Group S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	RDB S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Helm Finance SGR S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	IGI Iniziativa Gestione





		Investimenti SGR S.p.A.
	Presidente del Collegio	IMI Investimenti S.p.A.
	Sindacale	
	Presidente del Collegio	Esprinet S.p.A.
	Sindacale	
	Presidente del Consiglio di	DGPA Capital SGR S.p.A.
	Amministrazione	
	Consigliere di Amministrazione	Pictet Fiduciaria S.r.l.
	Consigliere di Amministrazione	SORIN S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Interbanca Gestione
		Investimenti SGR S.p.A.
Claudio De Albertis	Consigliere di Amministrazione	Compagnia Sviluppi
		Industriali ed Immobiliari
	Presidente del Consiglio di	Torri Parco Bisceglie S.r.l.
	Amministrazione	
	Consigliere di Amministrazione	Cascina Merlata S.p.A.
	Vice Presidente	Beni Stabili Development
		Milano Greenway S.p.A.
Riccardo Lagorio Serra (1)	Consigliere di Amministrazione e	Banca Profilo S.p.A.
	Membro del Comitato Esecutivo	
	Presidente del Consiglio di	Profilo Asset Management
	Amministrazione e	SGR S.p.A.
	Amministratore Delegato	
Hugh Malim (2)	Direttore Generale e Legale	Barclays Bank PLC -
	Rappresentante	Succursale Italiana
	Amministratore Delegato	Divisione Barclays Capital di
		Barclays Bank PLC
	Presidente del Consiglio di	Barclays Financial Services
	Amministrazione	Italia S.p.A.
	Vice Presidente	Barclays Private Equity
		S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Indesit Company S.p.A.
	Presidente del Consiglio di	Iveco Finanziaria S.p.A.
	Amministrazione	
	Vice Presidente	A.I.B.E. – Associazione tra le
		Banche estere
	Consigliere di Amministrazione	ABI
Virgilio Tesan (3)	Amministratore Delegato	Generali Properties S.p.A.





	Presidente del Consiglio di	Prunus S.p.A.
	Amministrazione	
	Presidente del Consiglio di	Immobiliare Diciannove
	Amministrazione	S.p.A.
	Presidente del Consiglio di	Heracles Immobiliare S.r.l.
	Amministrazione	
	Presidente del Consiglio di	U.M.S. – Immobiliare
	Amministrazione	Genova S.p.A.
	Amministratore Unico	Assitimm S.r.l.
	Amministratore Unico	Tiberina S.r.I.
	Presidente del Consiglio di	Generali Property
	Amministrazione	Investments SGR S.p.A.
	Presidente del Consiglio di	Generali Properties Asset
	Amministrazione	Management S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	CityLife S.r.l.
	Consigliere di Amministrazione	Continuum S.r.l.
	Consigliere di Amministrazione	Solaris S.r.l.
	Consigliere di Amministrazione	A7 S.r.l.
Colin Vincent (2)	Dirigente	Barclays Bank PLC -
		Succursale Italiana
	Presidente	Barclays Family S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Barclays Private Equity
		S.p.A.
	Componente del Consiglio	Assofin
	Direttivo	
	Componente del Collegio dei	Assbank
	Revisori	
Steno Marcegaglia (4)	Presidente del Consiglio di	Intermonte SIM S.p.A.
	Amministrazione	
	Vice Presidente	Banca Agricola Mantovana
		S.p.A.
Andrea De Vido (5)	Consigliere Delegato	Finanziaria Internazionale
		Holding S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Isis Factor S.p.A.
	Presidente e Consigliere	Finanziaria Internazionale
	Delegato	Securitisation Group S.p.A.
	Presidente del Consiglio di	Finvest Fiduciaria S.p.A.
	Amministrazione	
	<u> </u>	





	Amministratore Unico	David S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Theese Limited
	Amministratore Unico	Medcentro S.p.A.
	Amministratore Unico	Finleasing S.r.l.
	Presidente e Consigliere	Securitisation Services
	Delegato	S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Banca di Treviso S.p.A.
	Consigliere Delegato	Abbacus - Commerciale
		Finanziaria S.p.A.
	Amministratore Unico	Villa Stucky S.r.l.
	Presidente e Consigliere	Finanziaria Internazionale
	Delegato	Alternative Investment SGR
		S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Banca Generali S.p.A.
	Amministratore Unico	Cadorfin S.r.l.
	Presidente e Consigliere	Nordest Avio S.r.l.
	Delegato	
	Presidente e Consigliere	Marco Polo Holding S.r.l.
	Delegato	
	Presidente e Consigliere	Agorà Investimenti S.r.I.
	Delegato	
	Presidente e Consigliere	Sipi Investimenti S.p.A.
	Delegato	
	Presidente e Consigliere	Eurholding S.p.A.
	Delegato	
	Presidente e Consigliere	Urvait Service S.r.l.
	Delegato	
	Consigliere di Amministrazione	Networking European
		Infrastructures Partners –
		Neip II S.A. Sicar
	Presidente	Banca Credinvest SA
	Consigliere Delegato	Ferak S.p.A.
	Consigliere Delegato	Elettra Investimenti S.r.l.
Emma Marcegaglia (4)	Consigliere di Amministrazione	Bracco S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Siderfactor S.p.A.
	Presidente del Consiglio di	Turismo e Immobiliare S.p.A.
	Amministrazione	Manager 11 O. A
	Amministratore Delegato	Marcegaglia S.p.A.





	Consigliere di Amministrazione	Marcegaglia Building S.p.A.
	Amministratore Delegato	Pugnochiuso Gruppo
		Marcegaglia S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Arendi S.r.I.
	Amministratore Delegato	Albarella S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Italcementi S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Indesit Company S.p.A.
	Presidente del Consiglio di	Mita Resort S.r.l.
	Amministrazione	
	Consigliere di Amministrazione	Banco Popolare
Aldo Molino (4)	Amministratore Delegato	Innovazione e Finanza
		S.p.A.
	Amministratore Unico	Finanza e Sviluppo S.r.l.
Davide Passero (4)	Consigliere di Amministrazione	Genertel S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	La Venezia Assicurazioni

- (1) in carica dal 7 febbraio 2007 al 29 giugno 2007
- (2) in carica dal 29 aprile 2005 al 29 giugno 2007
- (3) in carica dal 1 dicembre 2005 al 29 giugno 2007
- (4) in carica dal 29 giugno 2007
- (5) in carica dal 12 settembre 2007

#### Riunioni

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, il Consiglio di Amministrazione si riunisce con periodicità almeno trimestrale, onde consentire agli Amministratori di riferire tempestivamente al Collegio Sindacale sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società o dalle società controllate; in particolare gli Amministratori riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che eventualmente eserciti l'attività di direzione e coordinamento.

In ottemperanza agli obblighi previsti dal Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., il Consiglio di Amministrazione approva annualmente il calendario dei principali eventi societari, che viene reso noto al mercato senza indugio e comunque entro il termine del 30 gennaio di ogni anno.

Detto calendario degli eventi societari viene anche riprodotto sul sito internet della Società (percorso: www.gabettigroup.com – Investitori – Eventi Societari – Calendario Eventi).

Nel calendario annuale degli eventi societari vengono, in particolare, precisate, nel quadro delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le date fissate per l'approvazione del progetto di bilancio,





della relazione finanziaria semestrale e dei resoconti intermedi di gestione, nonché la data prevista per lo svolgimento dell'Assemblea di approvazione del bilancio. Ove previste, vengono altresì indicate le eventuali riunioni del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione dei dati preconsuntivi, nonché le date stabilite per le presentazioni dei dati contabili agli analisti finanziari. Ogni variazione del calendario annuale degli eventi societari viene comunicata senza indugio al mercato.

Gli Organi Delegati si assicurano che agli Amministratori sia fornita una adeguata e tempestiva informativa, tale da consentire al Consiglio di Amministrazione di esprimersi con la dovuta consapevolezza sulle materie sottoposte alla sua valutazione.

La documentazione di supporto per le riunioni del Consiglio di Amministrazione è inviata a ciascun Consigliere e Sindaco nella stessa data di convocazione della riunione, ove possibile, e comunque entro il giorno anteriore a quello fissato per la riunione, fatti salvi i casi di urgenza nei quali la documentazione è resa disponibile appena possibile.

Nel corso dell'esercizio 2007 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto n. 12 riunioni. La percentuale di presenza di ciascun componente del Consiglio di Amministrazione alle riunioni

tenutesi nell'esercizio 2007 è illustrata di seguito.

Componente del Consiglio di	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione
Amministrazione in carica fino al	Consiglio di Amministrazione fino al	alle riunioni del Consiglio di
29 giugno 2007	29 giugno 2007	Amministrazione fino al 29
		giugno 2007
Elio Gabetti	7	100%
Ugo Giordano	7	100%
Maurizio Monteverdi	7	100%
Maurizio Benassi	7	100%
Maurizio Dallocchio	5	71,43%
Claudio De Albertis	4	57,14%
Riccardo Lagorio Serra (1)	6	100% (2)
Hugh Malim	6	85,71%
Virgilio Tesan	4	57,14%
Colin Vincent	6	85,71%

<sup>(1)</sup> in carica dal 7 febbraio 2007

<sup>(2)</sup> la percentuale di partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione è calcolata tenendo conto del numero delle riunioni tenutesi dalla data di nomina del Consigliere di Amministrazione





Componente del Consiglio di	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione
Amministrazione in carica dal 29	Consiglio di Amministrazione dal 29	alle riunioni del Consiglio di
giugno 2007	giugno 2007	Amministrazione dal 29 giugno
		2007
Elio Gabetti	5	100%
Steno Marcegaglia	5	100%
Ugo Giordano	5	100%
Maurizio Benassi (1)	1	100% (2)
Gian Luigi Croce	4	80%
Maurizio Dallocchio	5	100%
Claudio De Albertis	4	80%
Andrea De Vido (3)	3	100% (2)
Giancarlo Giordano	5	100%
Emma Marcegaglia	5	100%
Ugo Molinari	5	100%
Aldo Molino	4	80%
Davide Passero	4	80%
Stefano Scovoli	5	100%

- (1) in carica fino all'11 settembre 2007
- (2) la percentuale di partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione è calcolata tenendo conto del numero delle riunioni tenutesi dalla data di nomina del Consigliere di Amministrazione
- (3) in carica dal 12 settembre 2007

Alla data del 27 marzo 2008 si è tenuta n. 1 riunione del Consiglio di Amministrazione e risultano programmate n. 4 riunioni.

#### **AMMINISTRATORI ESECUTIVI**

L'art. 15 dello Statuto Sociale prevede che il Consiglio di Amministrazione, qualora non vi provveda l'Assemblea, elegge nel proprio seno un Presidente e, eventualmente, uno o più Vice Presidenti. Il Consiglio può nominare anche uno o più direttori generali.

L'art. 17 dello Statuto Sociale prevede che il Consiglio di Amministrazione possa delegare le proprie attribuzioni a uno o più dei suoi membri a norma dell'art. 2381 del codice civile, determinando i limiti di tali deleghe.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ai Vice Presidenti e agli eventuali Amministratori Delegati e ai Direttori Generali (se nominati) spettano, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto Sociale, la





firma sociale e la rappresentanza legale della Società di fronte ai terzi e in giudizio, anche separatamente e disgiuntamente l'uno dall'altro, nei limiti della delega loro conferita. Ai sensi dell'art. 2384 del codice civile il potere di rappresentanza è generale.

Il Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2007 ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione il dott. Elio Gabetti e Amministratore Delegato il dott. Ugo Giordano.

Il Consiglio di Amministrazione in pari data ha conferito al Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Elio Gabetti e all'Amministratore Delegato dott. Ugo Giordano, in via tra loro disgiunta, tutti i più ampi poteri per l'ordinaria amministrazione della Società, fatta eccezione per quelli non delegabili a norma di legge e dell'art. 19 dello Statuto Sociale, che sono riservati all'esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, non sono delegabili le materie qui di seguito elencate:

- costituzione di società, acquisizione e trasferimento, sotto qualsiasi forma, di partecipazioni in società che svolgono attività di intermediazione, gestione, consulenza e compravendita immobiliare di valore superiore ad Euro 1.000.000,00;
- II) costituzione di società, acquisizione e trasferimento, sotto qualsiasi forma, di partecipazioni in società che svolgono attività diverse da quelle indicate al punto I), nonché acquisizione, trasferimento o disposizione sotto qualsiasi forma di aziende o rami d'azienda, ovvero acquisto, trasferimento o concessione in licenza di marchi d'impresa;
- III) compimento di operazioni di ristrutturazione o riorganizzazione aziendale, anche a livello di gruppo, nonché sottoscrizione di accordi non rientranti nell'ambito dell'attività svolta dalla società;
- IV) assunzione di mutui e finanziamenti, sotto qualsiasi forma, di importo eccedente Euro 5.164.569,00 e prestazione di garanzie reali o personali, fideiussioni, lettere di patronage o altro tipo di impegno in relazione ad obbligazioni della società o di sue controllate di importo eccedente Euro 5.164.569,00.

Ai fini del calcolo delle soglie di rilevanza indicate sopra serie di operazioni aventi il medesimo oggetto o tra esse funzionalmente collegate saranno considerate come un'unica operazione.

Gli Organo Delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe con periodicità almeno trimestrale.

#### **AMMINISTRATORI NON ESECUTIVI**

L'attuale Consiglio di Amministrazione si compone per la maggior parte di componenti non esecutivi (in quanto sprovvisti di deleghe operative e/o di funzioni direttive in ambito aziendale) tali da





garantire, per numero e autorevolezza, che il loro giudizio possa avere un peso significativo nell'assunzione di decisioni consiliari.

Dei tredici membri che compongono l'attuale Consiglio di Amministrazione undici componenti sono da considerarsi Amministratori non esecutivi. Tra gli Amministratori non esecutivi due Amministratori sono da considerarsi Indipendenti.

Gli Amministratori non esecutivi sono i Signori: Steno Marcegaglia, Gian Luigi Croce, Maurizio Dallocchio (Amministratore Indipendente), Claudio De Albertis (Amministratore Indipendente), Andrea De Vido, Giancarlo Giordano, Emma Marcegaglia, Ugo Molinari, Aldo Molino, Davide Passero, Stefano Scovoli.

Gli Amministratori non esecutivi apportano le loro specifiche competenze nelle discussioni consiliari, in modo da favorire un esame degli argomenti in discussione secondo prospettive diverse e una conseguente adozione di deliberazioni meditate, consapevoli e allineate con l'interesse sociale.

#### AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

L'attuale Consiglio di Amministrazione si compone di due Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, così come richiamato dall'art. 147 *ter*, comma 4, del citato Decreto Legislativo, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel marzo 2006 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana S.p.A. ("Codice di Autodisciplina").

Gli Amministratori Indipendenti sono i Signori: Maurizio Dallocchio e Claudio De Albertis.

Il Consiglio di Amministrazione ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza, sia ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento sia ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina, in capo agli Amministratori Maurizio Dallocchio e Claudio De Albertis in occasione della prima riunione consiliare successiva alla loro nomina, sulla base delle dichiarazioni rese dagli stessi all'atto della loro nomina.

Il Consiglio di Amministrazione valuta annualmente l'indipendenza degli Amministratori Indipendenti. In data 27 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione ha valutato, sulla base delle dichiarazioni rese dagli interessati, la sussistenza dei requisiti di indipendenza, sia ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento sia ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina, in capo agli Amministratori Indipendenti Maurizio Dallocchio e Claudio De Albertis.





Nel corso dell'esercizio 2007 gli Amministratori Indipendenti si sono riuniti n. 1 volta.

Nel corso di detta riunione gli Amministratori Indipendenti, con riferimento all'aumento di capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, seconda parte, del codice civile, riservato ad UBH – United Business Holding S.p.A., hanno preso in esame i criteri utilizzati dal Consiglio di Amministrazione per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni.

#### NOMINA DEGLI AMMINISTRATORI

L'art. 14 dello Statuto Sociale prevede che la società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da tredici membri, anche non soci.

Gli amministratori durano in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e sono rieleggibili; essi scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene sulla base di liste presentate dai soci, nelle quali i candidati – in numero di tredici per ogni lista – sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista deve contenere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998, nonché dal codice di comportamento, di tempo in tempo vigente, adottato dalla società di gestione del mercato. Tali candidati dovranno essere inseriti nelle ultime due posizioni in ciascuna lista.

Hanno diritto di presentare le liste i soci che, da soli o insieme ad altri soci, documentino di essere complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti la quota minima di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito dalla Consob con regolamento.

Ogni socio, i soci appartenenti a un medesimo gruppo, nonché i soci aderenti a un patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 58/1998 avente ad oggetto le azioni della società, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta, devono essere depositate presso la sede della società almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente previsti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni sarà depositato un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato, con l'eventuale indicazione dell'idoneità dello stesso a qualificarsi come indipendente.





Gli amministratori nominati devono comunicare senza indugio al consiglio di amministrazione la perdita dei requisiti normativamente previsti per le rispettive cariche, nonché la sopravvenienza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità.

Le liste saranno senza indugio messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, la società di gestione del mercato e attraverso il sito internet aziendale.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

All'elezione degli amministratori si procede come segue:

- nel caso di presentazione di almeno tre liste si procederà come segue: i voti ottenuti da tali liste saranno divisi per uno, due, tre, quattro, cinque e così di seguito. I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto. I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste verranno disposti in unica graduatoria decrescente. Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati, fermo restando che (i) dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti non potrà essere tratto un numero di amministratori superiore a otto; (ii) nel caso in cui una lista consegua un numero di voti superiore alla metà del capitale sociale, dalla stessa saranno tratti almeno sette amministratori e (iii) nel caso in cui, sulla base del meccanismo dei guozienti, alla prima e alla seconda lista spetti lo stesso numero di amministratori, alla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sarà attribuito un amministratore in più e alla seconda un amministratore in meno. Fermo restando quanto precede, nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori. In caso di parità di voti si ricorrerà al ballottaggio. L'ultimo amministratore tratto rispettivamente dalla prima e dalla seconda lista in termini di numero di voti ottenuti sarà il primo candidato in possesso dei requisiti di indipendenza elencato in dette liste.
- nel caso di presentazione di due sole liste: (i) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti sono tratti sette amministratori, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, fermo restando che l'ultimo eletto in tale lista sarà il primo amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza elencato in tale lista; mentre (ii) dalla seconda lista, in termini di numero di voti ottenuti, sono tratti sei amministratori in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, fermo restando che l'ultimo eletto in tale lista sarà il primo amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza elencato in tale lista;
- nel caso di presentazione di una sola lista, risulteranno eletti gli amministratori elencati in tale lista.

Per la nomina di amministratori che abbia luogo al di fuori delle ipotesi di rinnovo dell'intero consiglio di amministrazione, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge e senza osservare il procedimento sopra previsto.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'assemblea, si provvede ai sensi dell'articolo 2386





del codice civile. Nel caso in cui venga a mancare un amministratore indipendente, lo stesso è sostituito da persona a sua volta in possesso dei requisiti di indipendenza.

Qualora, per dimissioni od altre cause, venisse a mancare la maggioranza degli amministratori, l'intero consiglio decadrà dalla carica senza diritto a risarcimento alcuno. Il Consiglio di Amministrazione provvederà alla sollecita convocazione dell'assemblea ordinaria per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e potrà compiere nel frattempo gli atti di ordinaria amministrazione.

L'attuale formulazione dell'art. 14 dello Statuto Sociale è stata approvata dall'Assemblea degli Azionisti della Società in data 29 giugno 2007.

In data 29 giugno 2007 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha costituito il Comitato Nomine e Politiche Retributive, formato da tre componenti nominati dal Consiglio di Amministrazione fra i suoi membri, di cui uno non esecutivo e due indipendenti.

Come previsto dal Regolamento del Comitato Nomine e Politiche Retributive, al Comitato, che ha solo funzioni propositive, spettano i seguenti compiti relativamente alla nomina:

- formulare proposte al Consiglio di Amministrazione in merito alla nomina degli Amministratori Delegati e degli amministratori investiti di particolari cariche;
- formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla dimensione ed alla composizione dello stesso nonché in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio di Amministrazione sia ritenuta opportuna;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i candidati alla carica di amministratore nel caso previsto dall'art. 2386, comma 1, del codice civile, qualora occorra sostituire un amministratore indipendente.

#### REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli Amministratori è stato determinato dall'Assemblea degli Azionisti in data 29 giugno 2007 che ha stabilito un compenso annuo fisso per ciascun Amministratore non Indipendente e un compenso annuo fisso per ciascun Amministratore Indipendente.

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche ai sensi dell'art. 2389, comma 3, del codice civile, è stata determinata in data 12 settembre 2007 dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato Nomine e Politiche Retributive, sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale.

Per le informazioni sui compensi percepiti dagli Amministratori si rinvia alla apposita tabella inserita nel progetto di bilancio al 31 dicembre 2007.





# ISTITUZIONE E FUNZIONAMENTO DEI COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

In seno al Consiglio di Amministrazione la Società ha istituito in data 20 giugno 2001 il Comitato per il Controllo Interno, in data 30 maggio 2005 il Comitato Consultivo (abolito in data 29 giugno 2007) e in data 29 giugno 2007 il Comitato Nomine e Politiche Retributive.

Le regole di composizione, le competenze e le regole di funzionamento di ciascun Comitato sono definite in appositi Regolamenti.

Tutti i Comitati hanno funzioni propositive ed assistono il Consiglio di Amministrazione nelle materie di rispettiva competenza.

Ciascun Comitato riferisce periodicamente al Consiglio di Amministrazione in ordine alle attività svolte.

I componenti dei Comitati hanno la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti e possono avvalersi di consulenti esterni.

Delle riunioni di ciascun Comitato viene redatto un verbale a cura del segretario del Comitato che viene trascritto in un apposito Libro.

#### **COMITATO CONSULTIVO**

(abolito in data 29 giugno 2007)

Il Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2007 ha abolito il Comitato Consultivo in quanto non ritenuto più necessario per la gestione del Gruppo Gabetti.

Il Comitato Consultivo aveva funzioni istruttorie, propositive e consultive, nonché di supporto al Consiglio di Amministrazione per le decisioni di competenza.

Il Regolamento del predetto Comitato prevedeva che allo stesso dovessero essere sottoposte in via preventiva:

- a) tutte le seguenti operazioni previste dall'art. 19 dello Statuto Sociale:
  - costituzione di società, acquisizione e trasferimento, sotto qualsiasi forma, di partecipazioni in società che svolgono attività di intermediazione, gestione, consulenza e compravendita immobiliare di valore superiore a Euro 1.000.000,00;
  - II) costituzione di società, acquisizione e trasferimento, sotto qualsiasi forma, di partecipazioni in società che svolgono attività diverse da quelle indicate al punto I), nonché acquisizione,





- trasferimento o disposizione sotto qualsiasi forma di aziende o rami d'azienda, ovvero acquisto, trasferimento o concessione in licenza di marchi d'impresa;
- III) compimento di operazioni di ristrutturazione o riorganizzazione aziendale, anche a livello di gruppo, nonché sottoscrizione di accordi non rientranti nell'ambito dell'attività svolta dalla società;
- IV) assunzione di mutui e finanziamenti, sotto qualsiasi forma, di importo eccedente Euro 5.164.569,00 e prestazione di garanzie reali o personali, fideiussioni, lettere di patronage o altro tipo di impegno in relazione ad obbligazioni della società o di sue controllate di importo eccedente Euro 5.164.569,00;
- b) i piani industriali e strategici ed i *budget*, anche delle società controllate, da sottoporre al Consiglio;
- c) le situazioni periodiche riguardanti le società controllate, nonché le operazioni di investimento in immobili e/o in partecipazioni in società, consorzi ed enti di qualsivoglia natura, effettuate anche da società controllate, di importo unitario superiore a Euro 20 milioni.

Il parere del Comitato Consultivo era obbligatorio (salvo il caso di deliberazioni urgenti da parte del Consiglio di Amministrazione), ma non vincolante in quanto la responsabilità delle decisioni restava demandata agli organi statutari a ciò preposti in conformità a quanto previsto dallo Statuto Sociale e dal codice civile.

Il Comitato Consultivo era composto da quattro Amministratori esecutivi e da due Amministratori non esecutivi.

Il Comitato Consultivo era composto dai Signori:

Comitato Consultivo	Carica ricoperta
Elio Gabetti (1)	Presidente del Comitato Consultivo
Ugo Giordano (1)	Componente del Comitato Consultivo
Maurizio Monteverdi (1)	Componente del Comitato Consultivo
Maurizio Benassi (1)	Componente del Comitato Consultivo
Hugh Malim (2)	Componente del Comitato Consultivo
Virgilio Tesan (2)	Componente del Comitato Consultivo

- (1) Amministratore Esecutivo
- (2) Amministratore Non Esecutivo

Nel corso dell'esercizio 2007 il Comitato Consultivo si è riunito n. 4 volte.

La percentuale di presenza di ciascun componente del Comitato Consultivo alle riunioni tenutesi nel 2007 è illustrata di seguito:





Componente del Comitato	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione
Consultivo	Comitato Consultivo nell'esercizio	alle riunioni del Comitato
	2007	Consultivo nell'esercizio 2007
Elio Gabetti	4	100%
Ugo Giordano	4	100%
Maurizio Monteverdi	4	100%
Maurizio Benassi	3	75%
Hugh Malim	4	100%
Virgilio Tesan	3	75%

#### **COMITATO NOMINE E POLITICHE RETRIBUTIVE**

Il Comitato Nomine e Politiche Retributive è stato istituito dal Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2007.

Alla data del 27 marzo 2008, il Comitato Nomine e Politiche Retributive è composto da un Amministratore non esecutivo e da due Amministratori Indipendenti.

Il Comitato Nomine e Politiche Retributive è composto dai Signori:

Comitato Nomine e Politiche Retributive	Carica ricoperta
Steno Marcegaglia (1)	Presidente del Comitato Nomine e Politiche
	Retributive
Maurizio Dallocchio (1) (2)	Componente del Comitato Nomine e Politiche
	Retributive
Claudio De Albertis (1) (2)	Componente del Comitato Nomine e Politiche
	Retributive

- (1) Amministratore Non Esecutivo
- (2) Amministratore Indipendente

Gli attuali componenti del Comitato Nomine e Politiche Retributive sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2007.

Alle riunioni del Comitato Nomine e Politiche Retributive ha partecipato il Presidente del Collegio Sindacale. Possono partecipare alle riunioni del Comitato Nomine e Politiche Retributive, su invito





del Presidente del Comitato stesso, l'Amministratore Delegato, il *Chief Operating Officer* e il *Chief Financial Officer* ove non siano all'esame argomenti che li riguardano.

Il ruolo del Comitato Nomine e Politiche Retributive è definito in un apposito Regolamento, che contiene l'indicazione dei relativi compiti oltre che le regole di funzionamento.

In particolare, nel Regolamento è previsto che al Comitato Nomine e Politiche Retributive, che ha solo funzioni propositive, spettano i seguenti compiti:

- a) relativamente alla nomina:
- formulare proposte al Consiglio di Amministrazione in merito alla nomina degli Amministratori Delegati e degli amministratori investiti di particolari cariche;
- formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla dimensione ed alla composizione dello stesso nonché in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio di Amministrazione sia ritenuta opportuna;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i candidati alla carica di amministratore nel caso previsto dall'art. 2386, comma 1 del codice civile, qualora occorra sostituire un amministratore indipendente. b) relativamente alla remunerazione:
- formulare proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione del Presidente, del Vice Presidente, degli Amministratori Delegati, di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale, legando parte del compenso anche ai risultati economici conseguiti dalla Società ed, eventualmente al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio stesso;
- proporre al Consiglio di Amministrazione, su indicazione dell'Amministratore Delegato, l'adozione di criteri generali di remunerazione dell'alta direzione della Società e dei dirigenti delle società partecipate;
- formulare proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine a piani di incentivazione a lungo termine (quali ad esempio stock options o assegnazione di azioni) a favore di amministratori e dipendenti della Società;
- ove possibile, fornire interpretazione nei casi controversi e rettificare le condizioni di assegnazione di ciascuna tranche di stock options o di assegnazione di azioni nonché regolamentare l'esercizio dei diritti emergenti in caso di operazioni di natura straordinaria sul capitale della Società (fusioni, aumenti di capitale gratuiti o a pagamento, frazionamenti o raggruppamenti di azioni ecc.).

Nel corso dell'esercizio 2007 il Comitato Nomine e Politiche Retributive ha presentato al Consiglio di Amministrazione le proposte relative al compenso degli Amministratori investiti di particolari cariche ai sensi dell'art. 2389, comma 3, del codice civile.

Il Comitato Nomine e Politiche Retributive ha, altresì, espresso il proprio parere favorevole relativamente alla nomina del dott. Andrea De Vido a Consigliere di Amministrazione della Società, a seguito delle dimissioni rassegnate dal dott. Maurizio Benassi nel mese di settembre 2007.





Nel corso dell'esercizio 2007 il Comitato Nomine e Politiche Retributive ha tenuto n. 1 riunione. La percentuale di presenza di ciascun componente del Comitato Nomine e Politiche Retributive alle riunioni tenutesi nel 2007 è illustrata di seguito.

Componente del Comitato Nomine	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione
e Politiche Retributive	Comitato Nomine e Politiche	alle riunioni del Comitato
	Retributive nell'esercizio 2007	Nomine e Politiche Retributive
		nell'esercizio 2007
Steno Marcegaglia	1	100%
Maurizio Dallocchio	1	100%
Claudio De Albertis	1	100%

Alla data del 27 marzo 2008 non sono programmate riunioni del Comitato Nomine e Politiche Retributive.

#### **COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO**

Alla data del 27 marzo 2008, il Comitato per il Controllo Interno è composto da un Amministratore non esecutivo e da due Amministratori Indipendenti.

Il Comitato per il Controllo Interno è composto dai Signori:

Comitato per il Controllo Interno	Carica ricoperta
Claudio De Albertis (1) (2)	Presidente del Comitato per il Controllo Interno
Maurizio Dallocchio (1) (2) (3)	Componente del Comitato per il Controllo Interno
Gian Luigi Croce (1)	Componente del Comitato per il Controllo Interno

- (1) Amministratore non esecutivo
- (2) Amministratore Indipendente
- (3) Amministratore in possesso di un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria

Gli attuali componenti del Comitato per il Controllo Interno sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2007.

Il Consiglio di Amministrazione in pari data ha deliberato di ridurre da quattro a tre i componenti del Comitato per il Controllo Interno, prevedendo che il Comitato stesso sia composto da un Amministratore non esecutivo e da due Amministratori Indipendenti.





In precedenza, il Comitato per il Controllo Interno era composto da due Amministratori non esecutivi e da due Amministratori Indipendenti: Hugh Malim - Presidente, Colin Vincent, Claudio De Albertis (Amministratore Indipendente) e Riccardo Lagorio Serra (Amministratore Indipendente).

Il dott. Riccardo Lagorio Serra è stato nominato componente del Comitato per il Controllo Interno in data 5 marzo 2007, in sostituzione della dott.ssa Emma Marcegaglia che aveva rassegnato le dimissioni in data 23 novembre 2006.

Il dott. Colin Vicent è stato nominato componente del Comitato per il Controllo Interno in data 28 marzo 2007, in sostituzione del dott. Ugo Giordano nominato Amministratore Delegato della Società in pari data.

Alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno ha partecipato, oltre al Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco designato da quest'ultimo, il Preposto al Controllo Interno. Hanno partecipato alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, l'Amministratore Delegato e l'Alta Direzione della Società.

Il ruolo del Comitato per il Controllo Interno è definito in un apposito Regolamento, che contiene l'indicazione dei relativi compiti oltre che le regole di funzionamento, regole che prevedono la verbalizzazione delle riunioni e la facoltà del comitato, nello svolgimento dei propri compiti, di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie, se ritenuto necessario.

Semestralmente, in occasione dell'approvazione del bilancio e della relazione semestrale, il Comitato per il Controllo Interno riferisce sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno al Consiglio di Amministrazione.

Per ciascuna delle tematiche trattate, il Comitato per il Controllo Interno ha potuto prendere conoscenza dei rilievi emersi nel corso delle verifiche interne ed ha valutato l'adozione di misure correttive raccomandate nell'ottica di miglioramento del sistema di controllo interno.

Il Comitato per il Controllo Interno ha preso in esame la documentazione relativa alle risoluzioni di contratti di lavoro dipendente e l'adeguamento da parte del Gruppo Gabetti alle nuove disposizioni normative in materia giuslavoristica.

Con riferimento all'aumento di capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, seconda parte del codice civile, riservato ad UBH – United Business Holding S.p.A., il Comitato per il Controllo Interno ha preso in esame i criteri utilizzati dal Consiglio di Amministrazione per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni.

Il Comitato per il Controllo Interno ha, altresì, verificato il processo di adeguamento del Gruppo Gabetti alle disposizioni normative previste dalla Legge 28 dicembre 2005 n. 262 e dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231.





Nel corso dell'esercizio 2007 il Comitato per il Controllo Interno ha, infine, monitorato l'avanzamento del Piano di Audit 2007 e ha approvato il Piano di Audit 2008 predisposto dal Preposto al Controllo Interno.

Nel corso dell'esercizio 2007 il Comitato per il Controllo Interno ha tenuto n. 5 riunioni. La percentuale di presenza di ciascun componente del Comitato per il Controllo Interno alle riunioni tenutesi nel 2007 è illustrata di seguito.

Componente del Comitato per il	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione				
Controllo Interno in carica fino al	Comitato per il Controllo Interno fino	alle riunioni del Comitato per il				
29 giugno 2007	al 29 giugno 2007	Controllo Interno fino al 29				
		giugno 2007				
Hugh Malim	2	100%				
Claudio De Albertis	2	100%				
Ugo Giordano (1)	/	/				
Riccardo Lagorio Serra (2)	2	100%				
Colin Vincent (3)	2	100%				

<sup>(1)</sup> in carica fino al 28 marzo 2007

<sup>(3)</sup> in carica dal 28 marzo 2007

Componente del Comitato per il	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione				
Controllo Interno in carica dal 29	Comitato per il Controllo Interno dal	alle riunioni del Comitato per il				
giugno 2007	29 giugno 2007	Controllo Interno dal 29 giugno				
		2007				
Claudio De Albertis	3	100%				
Gian Luigi Croce	3	100%				
Maurizio Dallocchio	3	100%				

Alla data del 27 marzo 2008 si è tenuta n. 1 riunione del Comitato per il Controllo Interno e risultano programmate n. 3 riunioni.

# SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il sistema di controllo interno è l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e



<sup>(2)</sup> in carica dal 5 marzo 2007



monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati.

Il Consiglio di Amministrazione ha la responsabilità del sistema di controllo interno del quale verifica periodicamente l'adeguatezza e l'effettivo funzionamento, assicurandosi che i principali rischi aziendali siano identificati e gestiti in modo adeguato.

Il Gruppo Gabetti ha istituito una funzione di Internal Auditing ed il Preposto al Controllo Interno si identifica con il responsabile della stessa.

La struttura di Internal Auditing svolge la propria attività nell'ambito della Capogruppo e nei confronti delle principali società controllate; riferisce del proprio operato al Comitato per il Controllo Interno per l'attività svolta a livello di Capogruppo e di Gruppo, con frequenza trimestrale.

Nel corso dell'esercizio 2007 le verifiche effettuate dalla funzione Internal Auditing hanno riguardato, in particolare, la verifica del corretto adempimento degli obblighi derivanti della normativa antiriciclaggio sulla base del D.M. 3 febbraio 2006 n.143.

La funzione Internal Auditing ha, inoltre, svolto verifiche riguardanti il censimento di dipendenti e collaboratori iscritti al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione – sezione Agenti Immobiliari, la verifica delle procedure interne per il monitoraggio della situazione e l'analisi delle implicazioni derivanti da novità legislative (Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 - Legge Finanziaria; Decreto Legge 223/2006 – Decreto Bersani, convertito con la Legge n. 248 del 4 agosto 2006).

La funzione Internal Auditing ha effettuato, altresì, un'analisi delle procedure per il controllo delle spese e degli investimenti marketing.

Infine, la funzione Internal Auditing ha esaminato il processo decisionale ed autorizzativo per la fissazione delle tariffe nei confronti degli affiliati in franchising.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene l'attuale sistema di controllo interno, tenuto conto delle dimensioni del Gruppo, idoneo a presidiare efficacemente i rischi tipici delle principali attività esercitate dalla Società e dalle sue controllate ed a monitorare la situazione economica e finanziaria del Gruppo.

#### DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

L'art. 19 dello Statuto Sociale prevede che il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve aver maturato una esperienza nell'esercizio di:





- a) attività di amministrazione o di controllo ovvero compiti direttivi presso società quotate in mercati regolamentati italiani o di altri paesi dell'Unione Europea; ovvero
- b) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie finanziarie e contabili o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività dell'impresa; ovvero
- c) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nel settore finanziario o contabile o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività dell'impresa.

Per settori attinenti a quello di attività dell'impresa si intendono quelli dell'oggetto sociale.

Il Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2007 ha nominato, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari il *Chief Financial Officer* di Gabetti Property Solutions S.p.A., dott. Marco Speretta.

Il Consiglio di Amministrazione ha accertato i requisiti di professionalità del dott. Marco Speretta ai fini della sua nomina a Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

## **OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

II Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2005 ha approvato i "Principi di Comportamento per l'effettuazione di Operazioni con Parti Correlate", riprodotti sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Corporate Governance – Operazioni con parti correlate - Principi di Comportamento per l'effettuazione di Operazioni con Parti Correlate).

In tale Documento sono stati individuati i soggetti da considerarsi parti correlate, sono state definite e disciplinate le operazioni non rilevanti con parti correlate e le operazioni rilevanti con parti correlate, sono stati definiti gli obblighi di informazione e la scelta degli esperti, nonché la pubblicazione dei detti Principi di Comportamento sul sito internet della Società.

In particolare, per quanto riguarda le operazioni rilevanti con parti correlate (diverse da quelle tipiche o usuali o a condizioni standard, nonché quelle concluse anche per il tramite di società controllate, che per oggetto, corrispettivo, modalità o tempi di realizzazione possono avere effetti sulla salvaguardia del patrimonio aziendale o sulla completezza e correttezza delle informazioni, anche contabili) è previsto che dette operazioni devono essere preventivamente approvate dal Consiglio di Amministrazione (anche in caso di operazioni infragruppo), previa una adeguata informazione sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni, anche economiche, per la sua realizzazione, sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società.

Qualora la correlazione sia con un Amministratore o con una parte correlata per il tramite di un Amministratore, l'Amministratore interessato si limita a fornire chiarimenti e si allontana dalla





riunione consiliare in vista della deliberazione, oppure, se la maggioranza degli altri Amministratori lo richiede, rimane ma astenendosi dalla votazione.

In funzione della natura, del valore o delle altre caratteristiche dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione, al fine di evitare che l'operazione stessa sia realizzata a condizioni incongrue, può essere assistito da uno o più Esperti che esprimono un'opinione, a seconda dei casi, sulle condizioni economiche e/o sulla legittimità e/o sugli aspetti tecnici dell'operazione (fairness opinion e legal opinion).

Gli Organi Delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale dell'avvenuta esecuzione delle operazioni rilevanti.

Per quanto riguarda le operazioni non rilevanti con parti correlate (operazioni tipiche o usuali o a condizioni standard), anche infragruppo, è previsto che gli Organi Delegati o i dirigenti responsabili della realizzazione dell'operazione raccolgano e conservino, anche per tipologie o gruppi di operazioni, adeguate informazioni sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni, anche economiche, per la sua realizzazione, sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società.

Anche per tali operazioni possono essere nominati uno o più Esperti, che esprimono un'opinione, a seconda dei casi, sulle condizioni economiche e/o sulla legittimità,e/o sugli aspetti tecnici dell'operazione (fairness opinion e legal opinion).

Gli Organi Delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, con periodicità almeno trimestrale, dell'avvenuta esecuzione di operazioni non rilevanti, secondo un'idonea sintesi e con specificazione per quelle di valore superiore ad Euro 5.000.000.

# TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Il Consiglio di Amministrazione in data 13 aprile 2006 ha adottato, in ottemperanza alla vigente normativa, il "Regolamento per il trattamento delle informazioni privilegiate e per l'istituzione e la tenuta del registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate".

.

In particolare, tale Regolamento disciplina dettagliatamente il trattamento e la circolazione delle informazioni rilevanti, riservate e privilegiate, la comunicazione delle informazioni privilegiate ex art. 114 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, la comunicazione di informazioni societarie alla stampa, agli investitori e agli analisti e l'istituzione, la tenuta e l'aggiornamento del Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate.

Il Consiglio di Amministrazione in data 13 aprile 2006 ha adottato, in ottemperanza alla vigente normativa, la "Procedura per la comunicazione delle operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni Gabetti Property Solutions o su altri strumenti





finanziari ad esse collegate (c.d. *Internal Dealing*)", riprodotta sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Corporate Governance – Internal Dealing - Procedura per la comunicazione delle operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni Gabetti Holding S.p.A. *(ora Gabetti Property Solutions S.p.A.)* o su altri strumenti finanziari ad esse collegate ("Internal Dealing")).

.

In particolare, in tale Procedura sono individuati i soggetti rilevanti tenuti agli obblighi di comunicazione e le persone ad essi strettamente legate, sono definite le operazioni rilevanti oggetto di comunicazione, sono previsti divieti e limiti al compimento di operazioni rilevanti, è individuato il soggetto preposto incaricato del ricevimento, della gestione e della diffusione al mercato delle informazioni e sono precisate le sanzioni in caso di inosservanza della Procedura.

Nel corso del 2007 sono state segnalate al pubblico e a Consob n. 8 operazioni rilevanti; le relative comunicazioni sono pubblicate sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Corporate Governance – Internal Dealing - Comunicazioni Internal Dealing).

## **COLLEGIO SINDACALE**

L'art. 20 dello Statuto Sociale, come modificato dall'Assemblea in data 29 giugno 2007, prevede che il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti.

Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un supplente.

I sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente.

Hanno diritto a presentare le liste i soci che, da soli o insieme ad altri soci, documentino di essere complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti la quota di partecipazione determinata in conformità con quanto previsto per presentazione delle liste di candidati alla carica di amministratore.

Ogni socio, i soci appartenenti a un medesimo gruppo, nonché i soci aderenti a un patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 58/1998 avente ad oggetto le azioni della società, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Non possono essere inseriti nelle liste candidati che non siano in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti dalla normativa applicabile. I Sindaci uscenti sono rieleggibili.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della società almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione e di ciò sarà fatto menzione nell'avviso di convocazione, ferma ogni ulteriore disposizione di legge o regolamentare vigente.





Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti e l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni sarà depositato un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste sono corredate dalle ulteriori informazioni e dichiarazioni prescritte dalla normativa vigente.

Le liste saranno senza indugio messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, la società di gestione del mercato e attraverso il sito internet aziendale.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

All'elezione dei sindaci si procede come segue:

- 1) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi e uno supplente;
- 2) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti tra le liste presentate e votate da parte di soci non collegati ai soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, cui spetta altresì la presidenza del collegio sindacale, e l'altro membro supplente.

In caso di parità di voti si ricorrerà al ballottaggio. In caso di ulteriore parità, prevarrà la lista presentata dai soci in possesso della maggiore partecipazione.

Qualora venga proposta un'unica lista ovvero non sia presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera a maggioranza relativa.

Nel caso che vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il sindaco decade dalla carica.

In caso di sostituzione di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo il mantenimento della carica di Presidente in capo al sindaco di minoranza.

Le precedenti statuizioni in materia di elezione dei sindaci non si applicano nelle assemblee che devono provvedere, ai sensi di legge, alle nomine dei sindaci effettivi e/o supplenti e del presidente necessarie per l'integrazione del collegio sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi, qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene a maggioranza relativa senza vincolo di lista. Qualora, invece, occorra sostituire il sindaco effettivo e/o quello supplente designati dalla minoranza, l'assemblea delibera a maggioranza relativa, nel rispetto del principio di necessaria rappresentanza delle minoranze.

Alla data del 27 marzo 2008, il Collegio Sindacale di Gabetti Property Solutions S.p.A. è composto dai Signori:





Collegio Sindacale	Carica ricoperta
Salvatore Canonici (1)	Presidente del Collegio Sindacale
Alberto Donnet	Sindaco Effettivo
Lucio Mercanti	Sindaco Effettivo
Gaio Marzio (1)	Sindaco Supplente
Pietro Scarrone	Sindaco Supplente

#### (1) Sindaco eletto con la lista di minoranza

L'attuale Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 29 giugno 2007 con il meccanismo del voto di lista e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009.

Le informazioni fornite in Assemblea sui candidati alla carica di Sindaco e le liste presentate sono consultabili sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Eventi societari – Assemblee – Liste).

In precedenza il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 29 aprile 2005, era composto dai Signori: Alberto Donnet – Presidente, Salvatore Canonici – Sindaco Effettivo, Giuseppe Deiure – Sindaco Effettivo, Massimo Meroni – Sindaco Supplente, Luca Guatelli – Sindaco Supplente.

I Signori Giuseppe Deiure e Luca Guatelli sono stati eletti con la lista di minoranza.

Nel mese di maggio 2007 tutti i membri del Collegio Sindacale hanno rassegnato le dimissioni dalla carica ricoperta, con efficacia dall'Assemblea degli Azionisti del 29 giugno 2007. Le dimissioni rassegnate dai membri del Collegio Sindacale hanno avuto lo scopo di permettere la formazione di un nuovo Collegio Sindacale eletto dalla compagine azionaria risultante dalla fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A., divenuta efficace in data 1 maggio 2007.

Nel mese di aprile 2007 il dott. Massimo Meroni ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Sindaco Supplente della Società.

Si riportano di seguito gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale in altre società quotate:

Sindaco	Carica ricoperta	Società
Giuseppe Deiure (1)	Presidente del Collegio	Negri Bossi S.p.A.
	Sindacale	
	Sindaco Effettivo	Fastweb S.p.A.
Luca Guatelli (1)	Sindaco Supplente	Negri Bossi S.p.A.





## (1) in carica fino al 29 giugno 2007

Nel corso dell'esercizio 2007 il Collegio Sindacale ha tenuto n. 7 riunioni.

La percentuale di presenza di ciascun componente del Collegio Sindacale alle riunioni tenutesi nell'esercizio 2007 è illustrata di seguito.

Sindaco in carica fino al 29 giugno	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione
2007	Collegio Sindacale fino al 29 giugno	alle riunioni del Collegio
	2007	Sindacale fino al 29 giugno
		2007
Alberto Donnet	4	100%
Salvatore Canonici	4	100%
Giuseppe Deiure	4	100%
Luca Guatelli	/	/
Massimo Meroni	1	/

Sindaco in carica dal 29 giugno	Numero presenze alle riunioni del	Percentuale di partecipazione				
2007	Collegio Sindacale dal 29 giugno	alle riunioni del Collegio				
	2007	Sindacale dal 29 giugno 2007				
Salvatore Canonici	3	100%				
Alberto Donnet	3	100%				
Lucio Mercanti	2	66,66%				
Pietro Scarrone	/	1				
Gaio Marzio	/	/				

Nel corso dell'esercizio 2008 si è tenuta n. 1 riunione del Collegio Sindacale e sono programmate n. 3 riunioni periodiche.

Il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Un Sindaco, di norma il Presidente del Collegio Sindacale, ha preso parte alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato Nomine e Politiche Retributive. Il Collegio Sindacale si è, inoltre, coordinato con la funzione di *internal audit* della Società nello svolgimento della propria attività. Lo scambio di informazioni tra il Collegio Sindacale e la Società di Revisione è avvenuta attraverso la partecipazione periodica di un rappresentante della Società di Revisione alle riunioni del Collegio Sindacale.

Come meglio precisato nel paragrafo "Società di Revisione", il Collegio Sindacale ha formulato all'Assemblea degli Azionisti del 29 giugno 2007, in occasione dell'approvazione del bilancio relativo





all'esercizio 2006, la propria proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione contabile del bilancio civilistico e del bilancio consolidato e di svolgimento delle altre attività previste dall'art. 155, comma 1, lettera a), del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 per gli esercizi dal 2007 al 2015, nonché per il conferimento dell'incarico di revisione contabile limitata della relazione semestrale relativa al primo semestre dei medesimi esercizi.

Nel corso dell'esercizio 2007 il Collegio Sindacale si è espresso sugli ulteriori incarichi attribuiti, in ottemperanza alla normativa vigente, dal Consiglio di Amministrazione alla Società di Revisione in carica.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione.

## RAPPORTO CON GLI AZIONISTI

La Società ha istituito un'apposita sezione del sito internet denominata "Investitori", facilmente accessibile dalla *home page*, nella quale vengono messe a disposizione tempestivamente le informazioni e i documenti concernenti Gabetti Property Solutions S.p.A. e il suo Gruppo che rivestono rilievo per gli azionisti, sì da consentire a questi ultimi di essere edotti circa i temi sui quali sono chiamati ad esprimersi.

In tale sezione del sito internet vengono pubblicati, nel rispetto dei termini previsti dalla vigente normativa, documenti societari, comunicati stampa, avvisi e altre informazioni di interesse societario.

La gestione dei rapporti con gli azionisti è affidata alla funzione *Investor Relations* attualmente ricoperta dal *Chief Financial Officer* della Società, dott. Marco Speretta.

La funzione *Investor Relations* si avvale di una apposita struttura che ha il compito di supportare e coadiuvare lo stesso nello svolgimento delle proprie funzioni.

La funzione *Investor Relations* può essere contatto al numero di telefono +39 02 7755215, al numero di fax +39 02 7755340 e al seguente indirizzo di posta elettronica: presidenza@gabetti.it.

# **ASSEMBLEA DEI SOCI**

Come previsto dall'art. 10 dello Statuto Sociale, l'Assemblea viene convocata con avviso pubblicato, nei termini fissati dalla legge, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ovvero nel quotidiano "Il Sole 24 Ore".

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, che viene riprodotto nel sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Eventi societari – Assemblee – Avvisi di convocazione), riporta le modalità previste dallo Statuto Sociale per la partecipazione all'Assemblea.





La documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno dell'Assemblea viene messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, attraverso il deposito della stessa presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A..

La documentazione assembleare viene, altresì, messa a disposizione sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Eventi societari – Assemblee – Documentazione). Con apposito avviso pubblicato su un quotidiano a diffusione nazionale si dà notizia degli avvenuti depositi. Detto avviso viene, altresì, pubblicato sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Eventi societari – Assemblee – Avvisi).

Ai sensi dell'art. 11 dello Statuto Sociale, gli Azionisti per intervenite all'Assemblea dovranno richiedere all'intermediario, ai sensi dell'art. 85 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, di effettuare la comunicazione ai sensi della vigente normativa, comunicazione che dovrà pervenire alla Società almeno due giorni non festivi anteriori al giorno fissato per la riunione assembleare.

Lo Statuto Sociale di Gabetti non prevede che le azioni per cui si è richiesta la comunicazione di cui sopra rimangano indisponibili fino a quando l'Assemblea non si è tenuta. In caso di trasferimento delle azioni nei due giorni non festivi anteriori al giorno fissato per la riunione assembleare, l'acquirente non è legittimato a partecipare all'Assemblea.

Gli Azionisti posso farsi rappresentare in assemblea con l'osservanza delle disposizioni di legge.

Per la costituzione e le deliberazioni delle Assemblee, tanto ordinarie quanto straordinarie, così in prima come nelle successive convocazioni, si applicano le disposizioni di legge.

Lo svolgimento dell'Assemblea ordinaria e straordinaria è disciplinato da apposito Regolamento approvato dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 aprile 2001.

Il Regolamento Assembleare, riprodotto sul sito internet della Società (percorso: <a href="www.gabettigroup.com">www.gabettigroup.com</a> – Investitori – Eventi societari – Assemblee – Regolamento di Assemblea), disciplina l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, garantendo il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione.

Nel corso dell'esercizio 2007 si sono tenute n. 3 Assemblee.

In data 7 febbraio 2007 si è tenuta un'Assemblea Ordinaria che ha deliberato in merito all'integrazione del Consiglio di Amministrazione.

In pari data si è tenuta un'Assemblea Straordinaria che ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A..

In data 29 giugno 2007 si è tenuta un'Assemblea Ordinaria e Straordinaria che, in parte ordinaria, ha approvato i bilanci dell'esercizio 2006 di Gabetti Property Solutions S.p.A. e di La Gaiana S.p.A., ha nominato il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale e ha conferito l'incarico di revisione per gli esercizi dal 2007 al 2015 alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.. In parte





straordinaria, l'Assemblea ha deliberato alcune modifiche statutarie in adeguamento a nuove disposizioni normative.

Nel corso dell'esercizio 2008 si è tenuta n. 1 Assemblea e in data 27 marzo 2008 è stata convocata un'altra Assemblea.

In data 15 gennaio 2008 si è tenuta un'Assemblea Ordinaria e Straordinaria che, in parte ordinaria, ha deliberato in merito all'integrazione del Consiglio di Amministrazione e ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie. In parte straordinaria, l'Assemblea ha deliberato la modifica dell'art. 5 dello Statuto Sociale e l'aumento del capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, seconda parte, del codice civile, riservato a UBH – United Business Holding S.p.A..

L'Assemblea Ordinaria convocata per il 28 aprile 2008 (in prima convocazione) e per il 29 aprile 2008 (in seconda convocazione) è chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio 2007 di Gabetti Property Solutions S.p.A..

In occasione di tali Assemblee erano presenti un congruo numero di Amministratori.

Il Consiglio di Amministrazione si è adoperato per assicurare agli azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Gli Organi Delegati hanno riferito, anche in risposta a specifiche richieste da parte dei soci, nel rispetto della disciplina sulle informazioni privilegiate, sull'attività svolta dalla Società e sull'attività programmata.

A tali Assemblee c'è stata una ampia partecipazione degli azionisti; la percentuale di capitale rappresentata in tali riunioni è stata elevata.

Nel mese di giugno 2007 lo Statuto Sociale è stato adeguato alle disposizioni di legge e alle valutazioni effettuate dalla Consob con riguardo alle soglie minime per la presentazione delle liste per le cariche sociali da parte delle minoranze (artt. 14 e 20 dello Statuto Sociale).

## SOCIETA' DI REVISIONE

In data 29 giugno 2007 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A., esaminata la proposta motivata del Collegio Sindacale, ha conferito a Deloitte & Touche S.p.A., società di revisione iscritta nell'Albo Speciale tenuto da Consob, l'incarico di revisione contabile del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato e di svolgimento delle altre attività previste dall'art. 155, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 per gli esercizi dal 2007 al 2015, nonché l'incarico di revisione contabile limitata della relazione semestrale relativa al primo semestre dei medesimi esercizi.





In precedenza, la Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. era incaricata della revisione contabile del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato e dello svolgimento delle altre attività previste dall'art. 155, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 per gli esercizi dal 2004 al 2006, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale relativa al primo semestre dei medesimi esercizi.

La Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. è stata nominata dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 aprile 2004 e il suo incarico è scaduto con l'approvazione del bilancio di esercizio 2006.

Nel corso dell'esercizio 2007 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti, sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha attribuito ulteriori incarichi, in ottemperanza alla normativa vigente, alla Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A..

In particolare, nell'ambito del processo di fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A., sono stati conferiti a PricewaterhouseCoopers S.p.A. gli incarichi per l'esame dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati pro-forma relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2006 e relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006.

In data 27 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti, sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha attribuito, in ottemperanza alla normativa vigente, alla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., nell'ambito dell'operazione di integrazione delle reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia del Gruppo Gabetti e del Gruppo UBH, l'incarico per l'esame dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati pro-forma relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007.

# STATO DI RECEPIMENTO DELLE SINGOLE PRESCRIZIONI DEL CODICE DI AUTODISCIPLINA DELLE SOCIETÀ QUOTATE

Si illustra di seguito lo stato di adeguamento della Società rispetto alle singole prescrizioni riportate nel Codice di Autodisciplina delle società quotate, con eventuale rinvio ai paragrafi precedenti per i punti eventualmente già trattati.

Come detto in premessa, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2008 ha adottato una nuova versione del Codice di Autodisciplina, aderendo per intero al Codice di Autodisciplina delle società quotate.

L'adeguamento alle previsioni del nuovo Codice di Autodisciplina adottato dalla Società verrà attuato nel corso dell'esercizio 2008 attraverso un intervento sistematico ed organico. Di detto adeguamento si darà atto nella Relazione sul governo societario relativa all'esercizio 2008.





Articolo 1 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Ruolo del Consiglio di Amministrazione

La Società ha già, nel corso dell'esercizio 2007, sostanzialmente operato in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Si dà atto che l'Assemblea non ha autorizzato in via generale e preventiva deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 Codice Civile.

Articolo 2 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Composizione del Consiglio di Amministrazione

La Società si è già adeguata alle previsioni di tale articolo individuando quali Amministratori esecutivi, secondo i criteri indicati dalle disposizioni in oggetto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Elio Gabetti e l'Amministratore Delegato Dott. Ugo Giordano.

La Società non ha provveduto allo stato alla nomina del *Lead Indipendent Director*. Detta nomina è prevista venga effettuata nel corso dell'esercizio 2008, nell'ambito del processo di adeguamento al Nuovo Codice di Autodisciplina adottato in data 27 marzo 2008 dalla Società.

Articolo 3 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Amministratori Indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato nella riunione del 27 marzo 2008 la sussistenza dei requisiti di indipendenza, sia ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, sia ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina, in capo ai due Amministratori Indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione è, quindi, in grado di confermare l'indipendenza dei propri Amministratori Indipendenti specificando che, oltre a quelli previsti dall'art. 147 *ter*, comma 4, del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, non sono stati utilizzati parametri diversi rispetto a quelli previsti dal Codice di Autodisciplina.

Articolo 4 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Trattamento delle informazioni societarie

Come precedentemente illustrato, la Società è in linea con le previsioni in oggetto del Codice di Autodisciplina.

Articolo 5 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Istituzione e funzionamento dei Comitati Interni al Consiglio di Amministrazione





La Società si è adeguata alle previsioni del Codice di Autodisciplina, avendo istituito un Comitato per il Controllo Interno e un Comitato Nomine e Politiche Retributive.

La composizione, i compiti e le regole di funzionamento del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato Nomine e Politiche Retributive sono state in precedenza illustrate.

Articolo 6 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Nomina degli Amministratori

Le procedure di nomina degli Amministratori sono riportate nello Statuto Sociale e sono in linea con quanto previsto e richiesto dalla più recente normativa.

Nel corso dell'esercizio 2007 è stato istituito il Comitato Nomine e Politiche Retributive, come in precedenza illustrato.

Articolo 7 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Remunerazione degli Amministratori

La Società si è adeguata alle previsioni del Codice di Autodisciplina.

Nel corso dell'esercizio 2007 è stato istituito il Comitato Nomine e Politiche Retributive, come in precedenza illustrato.

Articolo 8 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Sistema di controllo interno

La Società è in linea con quanto previsto dal Codice di Autodisciplina come illustrato in precedenza.

Articolo 9 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

La Società si è già adeguata alle previsioni dell'articolo in oggetto come illustrato in precedenza.

Articolo 10 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Sindaci

La Società è in linea con le previsioni dell'articolo in oggetto. Lo Statuto, conformemente alle disposizioni del TUF e del Codice di Autodisciplina, prevede che i sindaci siano nominati sulla base di liste di candidati, depositate quindici giorni prima della data prevista per l'assemblea. Le liste, corredate dalle informazioni sulle caratteristiche dei candidati, sono tempestivamente pubblicate sul sito internet della Società

Inoltre, i Sindaci hanno partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e hanno ricevuto periodicamente i flussi informativi provenienti dagli organi delegati.





I Sindaci hanno, altresì, accertato la conformità alla legge, allo Statuto Sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società, nonché vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione (in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società) e sull'indipendenza della società di revisione.

Articolo 11 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Rapporti con gli azionisti

La Società è in linea con quanto previsto dall'articolo in oggetto. In data 30 aprile 2001 l'Assemblea della Società ha approvato un Regolamento per il funzionamento delle assemblee della Società.

La Società ha altresì istituto la funzione di Investor Relations.

La Società per il tramite delle proprie strutture competenti cura la predisposizione di un'apposita sezione sul proprio sito internet nel quale sono contenute le informazioni sull'emittente e le informazioni per un agevole e consapevole esercizio dei diritti sociali con particolare riguardo al diritto di voto.

Articolo 12 del Codice di Autodisciplina delle società quotate - Sistemi di amministrazione e controllo dualistico e monistico

La Società ha optato per il sistema tradizionale.

Milano, 27 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione Il Presidente dott. Elio Gabetti





TABELLA 1: STR COMITATI ALLA 1				I AMMINIS	TRAZION	E E DEI								
Consiglio di Ammin	Consiglio di Amministrazione								Comitato Remunerazione		(eventuale) Comitato Nomine  ◊		(eventi Comi Esecu	tato
	Componenti	esecutivi	non esecutivi	indipendenti	partecipa- zione ****	numero di altri incarichi **	***	***	***	****	***	****	***	***
Presidente e Amministratore Delegato	Elio Gabetti	X			100%	0								
Vice Presidente e Amministratore Delegato	Ugo Giordano	X			100%	0								
Amministratore Delegato	Maurizio Monteverdi	X			100%	0								
Consigliere di Amministrazione	Maurizio Benassi	X			100%	0								
Consigliere di Amministrazione	Maurizio Dallocchio*		X	X	71,43%	10								
Consigliere di Amministrazione	Claudio De Albertis		X	X	57,14%	4	X	100%						
Consigliere di Amministrazione	Hugh Malim*		X		85,71%	8	X	100%						
Consigliere di Amministrazione	Virgilio Tesan		X		57,14%	13								





0	Colin Vincent*	X		85,71%	5	X (i)	100%			
Consigliere di Amministrazione (ii)	Riccardo Lagorio Serra	X	X	100%	2	X (iii)	100%			

- Sintesi delle motivazioni dell'eventuale assenza del Comitato o diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice: comitato composto da soli amministratori non esecutivi di cui il 50% indipendenti
- ♦ Sintesi delle motivazioni dell'eventuale assenza del Comitato o diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice: comitato non costituito. La remunerazione degli amministratori viene stabilita dall'assemblea degli azionisti, mentre quella degli amministratori investiti di particolari cariche viene stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. Tali organi svolgono congiuntamente i compiti di un comitato per la remunerazione.
- ♦ Sintesi delle motivazioni dell'eventuale diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice: comitato non costituito. Gli Amministratori vengono nominati sulla base di liste presentate dai soci, in osservanza di quanto previsto dall'art. 147-ter, comma 1 del D. Lgs. 58/1998.

	1			<u>,</u>	<u> </u>	
Numero riunioni svolte	CAA. 7	Comitato	Controllo	Comitato	Comitate Namines/	Comitato
fino al 29 giugno 2007	CuA. /	Interno: 2		Remunerazione:/	Comitato Nomine:/	Esecutivo:/

- (ii) nominato in data 28 marzo 2007
- (iii) nominato in data 7 febbraio 2007
- (iv) nominato in data 5 marzo 2007



<sup>\*</sup> La presenza dell'asterisco indica se l'amministratore è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

<sup>\*\*</sup> In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni al di fuori del Gruppo Gabetti. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.

<sup>\*\*\*</sup> In questa colonna è indica con una "X" l'appartenenza del membro del CdA al Comitato.

<sup>\*\*\*\*</sup> In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori rispettivamente alle riunioni rispettivamente del CdA e dei Comitati.



TABELLA 1: STR COMITATI DALLA				I AMMINIS	TRAZION	E E DEI						
Consiglio di Amministrazione									Comitato Nomine e Politiche Retributive  (iii)		(event Comi Esecu	itato
	Componenti	esecutivi	non esecutivi	indipendenti	% partecipa- zione ****	numero di altri incarichi **	***	****	***	****	***	***
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Elio Gabetti	X			100%	0						
Vice Presidente	Steno Marcegaglia*		X		100%	2			X	100%		
Amministratore Delegato	Ugo Giordano	X			100%	0						
Consigliere di Amministrazione (i)	Maurizio Benassi	X			100%	0						
	Gian Luigi Croce		X		80%	0	X	100%				
Consigliere di Amministrazione	Maurizio Dallocchio		X	X	100%%	10	X	100%	X	100%		
Consigliere di Amministrazione	Claudio De Albertis		X	X	80%	4	X	100%	X	100%		
Consigliere di	Andrea De		X		100%	25						





Amministrazione	Vido										
(ii)											
Consigliere di	Giancarlo	X		100%	0						
Amministrazione	Giordano	$\Lambda$		10070	U						
Consigliere di	Emma	X		100%	12	,					
Amministrazione	Marcegaglia*	Λ		10070	12	-					
Consigliere di	Ugo Molinari	X		100%	0						
Amministrazione	Ogo Monnan	Λ		10070	U						
Consigliere di	Aldo Molino	X		80%	2						
Amministrazione		Λ		0070							
Consigliere di	Davide	X	v		2						
Amministrazione	Passero	Λ		80%							
Consigliere di	Stefano	X		100%	0						
Amministrazione	Scovoli *	Λ		10070	U						
Numero riunioni svo	olte	 CdA: 5	Comitat	o Con	trollo (	Comitato	Nor	mine	e		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
dal 29 giugno 2007		CuA. 3	Interno:	nterno: 3		Politiche Retributive: 1					

- (i) in carica fino all'11 settembre 2007
- (ii) in carica dal 12 settembre 2007
- (iii) istituito il Comitato Nomine e Politiche Retributive

<sup>\*\*\*\*</sup> In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori rispettivamente alle riunioni rispettivamente del CdA e dei Comitati.



<sup>\*</sup> La presenza dell'asterisco indica se l'amministratore è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

<sup>\*\*</sup> In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni al di fuori del Gruppo Gabetti. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.

<sup>\*\*\*</sup> In questa colonna è indica con una "X" l'appartenenza del membro del CdA al Comitato.



TABELLA 2: COLLEGIO SINDACALE ALLA DATA DEL 29 GIUGNO 2007			
Carica	Componenti	Percentuale di partecipazione alle riunioni del Collegio	Numero altri incarichi**
Presidente	Alberto Donnet	100%	0
Sindaco effettivo	Salvatore Canonici	100%	0
Sindaco effettivo*	Giuseppe Deiure	100%	2
Sindaco supplente*	Luca Guatelli	/	1
Sindaco supplente	Massimo Meroni	/	/

Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 4

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri effettivi (ex art. 148 TUF): 2,5%



<sup>\*</sup> L'asterisco indica se il sindaco è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

<sup>\*\*</sup> In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati italiani, al di fuori del Gruppo Gabetti. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.



TABELLA 2: COLLEGIO SINDACALE DALLA DATA DEL 29 GIUGNO 2007			
Carica	Componenti	Percentuale di partecipazione alle riunioni del Collegio	Numero altri incarichi**
Presidente *	Salvatore Canonici	100%	0
Sindaco effettivo	Alberto Donnet	100%	0
Sindaco effettivo	Lucio Mercanti	66,66%	0
Sindaco supplente	Pietro Scarrone	/	0
Sindaco supplente *	Gaio Marzio	/	0

Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 3

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri effettivi (ex art. 148 TUF): quota minima di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito dalla Consob con regolamento.



<sup>\*</sup> L'asterisco indica se il sindaco è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

<sup>\*\*</sup> In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati italiani, al di fuori del Gruppo Gabetti. Nella Relazione sulla *corporate governance* gli incarichi sono indicati per esteso.



TABELLA 3: ALTRE PREVISIONI DEL CODICE DI			
AUTODISCIPLINA			
	SI	NO	Sintesi delle motivazioni dell'eventuale scostamento dalle raccomandazioni del Codice
Sistema delle deleghe e operazioni con parti correlate			
Il CdA ha attribuito deleghe definendone:			
a) limiti	X		
b) modalità d'esercizio	X		
c) e periodicità dell'informativa?	X		
Il CdA si è riservato l'esame e approvazione delle operazioni aventi	X		
un particolare rilievo economico, patrimoniale e finanziario (incluse			
le operazioni con parti correlate)?			
Il CdA ha definito linee-guida e criteri per l'identificazione delle	X		
operazioni "significative"?			
Le linee-guida e i criteri di cui sopra sono descritti nella relazione?	X		
Il CdA ha definito apposite procedure per l'esame e approvazione	X		
delle operazioni con parti correlate?			
Le procedure per l'approvazione delle operazioni con parti correlate	X		
sono descritte nella relazione?			
Procedure della più recente nomina di amministratori e sindaci			
Il deposito delle candidature alla carica di amministratore è avvenuto	X		
con almeno dieci giorni di anticipo?			
Le candidature alla carica di amministratore erano accompagnate da	X		
esauriente informativa?			
Le candidature alla carica di amministratore erano accompagnate	X		
dall'indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti?			
Il deposito delle candidature alla carica di sindaco è avvenuto con	X		
almeno dieci giorni di anticipo?			
Le candidature alla carica di sindaco erano accompagnate da	X		
esauriente informativa?			





Assemblee			
La società ha approvato un Regolamento di Assemblea?			
Il Regolamento è allegato alla relazione (o è indicato dove esso è			
ottenibile/scaricabile)?			
Controllo interno			
La società ha nominato i preposti al controllo interno?	X		
I preposti sono gerarchicamente non dipendenti da responsabili di			
aree operative?			
Unità organizzativa preposta al controllo interno (ex art. 9.3 del	Internal Au	Internal Auditing	
Codice)			
Investor relations			
La società ha nominato un responsabile investor relations?	X		
Unità organizzativa e riferimenti (indirizzo/telefono/fax/e-mail) del	Investor R	Investor Relations	
responsabile investor relations	Chief Fina	Chief Financial Officer	
	Dott. Marco Speretta		
	telefono 02.7755.215, fax 02.7755.340 e e-mail: presidenza@gabetti.it.		





# **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**

# **CODICE DI AUTODISCIPLINA**

approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2008

Via Ugo Bassi 4/b – 20159 Milano

Capitale sociale deliberato Euro 31.498.960,20 – sottoscritto e versato Euro 29.924.011,80

Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158

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

Sito internet: www.gabettigroup.com





#### 1. RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

# Principi

- 1.P.1. Gabetti Property Solutions S.p.A. ("Società") è guidata da un Consiglio di Amministrazione che si riunisce con regolare cadenza e che si organizza ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.
- 1.P.2. Gli Amministratori agiscono e deliberano con cognizione di causa ed in autonomia, perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli Azionisti.
  Coerentemente con tale obiettivo, gli Amministratori, nello svolgimento dell'incarico, tengono anche conto delle direttive e politiche definite per il Gruppo di cui la Società è parte nonché dei benefici derivanti dall'appartenenza al Gruppo medesimo.

## Criteri applicativi

- 1.C.1. Il Consiglio di Amministrazione, oltre alle attività di propria competenza in virtù dello Statuto Sociale e alle attività comunque non delegabili ai sensi di legge:
  - a) esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo a cui è a capo, il sistema di governo societario della Società stessa e la struttura del Gruppo medesimo;
  - b) valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società e delle società controllate aventi rilevanza strategica, la cui predisposizione è curata dall'Amministratore Delegato, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
  - c) attribuisce e revoca le deleghe all'Amministratore Delegato ed al Comitato Esecutivo, ove presente, definendone i limiti e le modalità di esercizio, nel rispetto delle applicabili norme di legge e di Statuto Sociale; stabilisce altresì la periodicità, comunque non superiore al trimestre, con la quale gli Organi Delegati devono riferire al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe loro conferite;
  - d) determina, esaminate le proposte dell'apposito Comitato e sentito il Collegio Sindacale, la remunerazione dell'Amministratore Delegato e degli altri Amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché, qualora non vi abbia già provveduto l'assemblea, la suddivisione del compenso globale spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione:
  - e) valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare,





le informazioni ricevute dagli Organi Delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati;

- f) esamina e approva preventivamente le operazioni della Società e delle società da essa controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società stessa, prestando particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più Amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi e, più in generale, alle operazioni con parti correlate; a tal fine stabilisce criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- g) effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei Comitati ad esso interni, eventualmente esprimendo, allorché ritenuto necessario, orientamenti sulle figure professionali la cui presenza in Consiglio di Amministrazione sia ritenuta opportuna;
- h) fornisce informativa, nella Relazione sul governo societario, sulle modalità di applicazione del presente art. 1 e, in particolare, sul numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo, ove presente, tenutesi nel corso dell'esercizio e sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore.
- 1.C.2. Gli Amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare allo svolgimento diligente dei loro compiti il tempo necessario, anche tenendo conto del numero di cariche di amministratore o sindaco da essi ricoperte in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle informazioni ricevute dagli Amministratori, rileva annualmente e rende note nella Relazione sul governo societario le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai consiglieri nelle predette società.

1.C.3. Il Consiglio di Amministrazione esprime il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco nelle società di cui al paragrafo precedente che possa essere considerato compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società.

A tal fine individua criteri generali differenziati in ragione dell'impegno connesso a ciascun ruolo (in particolare: consigliere esecutivo, non esecutivo o indipendente), anche in relazione alla natura e alle dimensioni delle società in cui gli incarichi sono ricoperti nonché alla loro eventuale appartenenza al Gruppo che fa capo alla Società; può altresì tenersi conto della partecipazione dei consiglieri ai comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.





1.C.4. Qualora l'Assemblea, per far fronte ad esigenze di carattere organizzativo, autorizzi in via generale e preventiva deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 cod. civ., il Consiglio di Amministrazione valuta nel merito ciascuna fattispecie problematica e segnala alla prima assemblea utile eventuali criticità.

A tal fine, ciascun Amministratore informa il Consiglio di Amministrazione, all'atto dell'accettazione della nomina, di eventuali attività esercitate in concorrenza con la Società e, successivamente, di ogni modifica rilevante.

## 2. COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

# Principi

- 2.P.1. Il Consiglio di Amministrazione è composto da amministratori esecutivi e non esecutivi.
- 2.P.2. Gli Amministratori non esecutivi apportano le loro specifiche competenze alle discussioni consiliari, contribuendo all'assunzione di decisioni equilibrate e prestando particolare cura alle aree in cui possono manifestarsi conflitti di interesse.
- 2.P.3. Il numero, la competenza, l'autorevolezza e la disponibilità di tempo degli Amministratori non esecutivi sono tali da garantire che il loro giudizio possa avere un peso significativo nell'assunzione delle decisioni consiliari.
- 2.P.4. È riconosciuta l'opportunità di evitare la concentrazione di cariche sociali in una sola persona.
- 2.P.5. Il Consiglio di Amministrazione, allorché abbia conferito deleghe gestionali al Presidente, fornisce adeguata informativa nella Relazione annuale sul governo societario in merito alle ragioni di tale scelta organizzativa.





# Criteri applicativi

- 2.C.1. Sono considerati Amministratori esecutivi:
  - gli Amministratori delegati dell'emittente o di una società controllata avente rilevanza strategica, ivi compresi i relativi Presidenti quando ad essi vengano attribuite deleghe individuali di gestione o quando essi abbiano uno specifico ruolo nell'elaborazione delle strategie aziendali;
  - gli Amministratori che ricoprono incarichi direttivi nella Società o in una società da essa controllata avente rilevanza strategica, ovvero nella società controllante, allorché esistente, quando l'incarico riguardi anche la Società;
  - gli Amministratori che fanno parte del Comitato Esecutivo della Società, allorché costituito, quando manchi l'identificazione di un Amministratore Delegato o quando la partecipazione al Comitato Esecutivo, tenuto conto della frequenza delle riunioni e dell'oggetto delle relative delibere, comporti, di fatto, il coinvolgimento sistematico dei suoi componenti nella gestione corrente della Società.

L'attribuzione di poteri per i soli casi di urgenza ad amministratori non muniti di deleghe gestionali non vale, di per sé, a configurarli come amministratori esecutivi, salvo che tali poteri siano, di fatto, utilizzati con notevole frequenza.

- 2.C.2. Gli Amministratori sono tenuti a conoscere i compiti e le responsabilità inerenti alla carica. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione cura, allorché ritenuto necessario tenuto conto delle informazioni già rese in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati costituiti al suo interno, che gli Amministratori partecipino ad iniziative volte ad accrescere la loro conoscenza della realtà e delle dinamiche aziendali, avuto anche riguardo al quadro normativo di riferimento, affinché essi possano svolgere efficacemente il loro ruolo.
- 2.C.3. Nel caso in cui il Presidente del Consiglio di Amministrazione sia il principale responsabile della gestione dell'impresa (chief executive officer), come pure nel caso in cui la carica di Presidente sia ricoperta dalla persona che controlla la Società, il Consiglio di Amministrazione designa un amministratore indipendente quale lead independent director, che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli Amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli che sono indipendenti ai sensi del successivo articolo 3.





#### 3. AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

# Principi

- 3.P.1. Un numero adeguato di Amministratori non esecutivi sono indipendenti, nel senso che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti ad essa legati, relazioni tali da condizionarne attualmente l'autonomia di giudizio.
- 3.P.2. L'indipendenza degli amministratori è periodicamente valutata dal Consiglio di Amministrazione.

L'esito delle valutazioni del Consiglio di Amministrazione è comunicato al mercato.

## Criteri applicativi

- 3.C.1. Il Consiglio di Amministrazione valuta l'indipendenza dei propri componenti non esecutivi avendo riguardo più alla sostanza che alla forma e tenendo presente che un Amministratore non appare, di norma, indipendente nelle seguenti ipotesi, da considerarsi come non tassative:
  - a) se, direttamente o indirettamente, anche attraverso società controllate, fiduciari o interposta persona, controlla la Società o è in grado di esercitare su di essa un'influenza notevole ai sensi di legge, o partecipa a un patto parasociale attraverso il quale uno o più soggetti possano esercitare, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, il controllo o un'influenza notevole sulla Società;
  - b) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un esponente di rilievo della Società, di una sua controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo con la Società, ovvero di una società o di un ente che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla la Società o è in grado di esercitare sulla stessa un'influenza notevole ai sensi delle applicabili disposizioni di legge;
  - c) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia esponente di rilievo, ovvero in qualità di partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nell'esercizio precedente, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale:
  - con la Società, una sua controllata, o con alcuno dei relativi esponenti di rilievo;





- con un soggetto che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla la
   Società, ovvero trattandosi di società o ente con i relativi esponenti di rilievo;
   ovvero è, o è stato nei precedenti tre esercizi, lavoratore dipendente di uno dei predetti soggetti;
- d) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, dalla Società o da una società controllata o controllante la Società medesima una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto all'emolumento "fisso" di amministratore non esecutivo dell'emittente, ivi inclusa la partecipazione a piani di incentivazione legati alla *performance* aziendale, anche a base azionaria;
- e) se è stato Amministratore della Società per più di nove anni negli ultimi dodici anni;
- f) se riveste la carica di Amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della Società abbia un incarico di amministratore;
- g) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione contabile della Società;
- h) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.
- 3.C.2. Ai fini di quanto sopra, sono da considerarsi "esponenti di rilievo" di una società o di un ente: il Presidente dell'ente, il rappresentante legale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, gli amministratori esecutivi ed i dirigenti con responsabilità strategiche della società o dell'ente considerato.
- 3.C.3. Il numero e le competenze degli Amministratori indipendenti sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione e all'attività svolta dalla Società, ritenendosi sussistere tale adeguatezza allorché siano in numero sufficiente da consentire la costituzione di comitati all'interno del consiglio, secondo le indicazioni contenute nel Codice.

Qualora la Società divenga soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di terzi ovvero sia controllata, ai sensi di legge, da un soggetto operante, direttamente o attraverso altre società controllate, nello stesso settore di attività o in settori contigui, la composizione del Consiglio di Amministrazione della Società deve mantenere l'idoneità a garantire adeguate condizioni di autonomia gestionale e quindi a perseguire prioritariamente l'obiettivo della creazione di valore per gli azionisti della Società.

3.C.4. Dopo la nomina di un Amministratore che si qualifica indipendente e successivamente almeno una volta all'anno, il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle





informazioni fornite dall'interessato o comunque a disposizione della Società, le relazioni che potrebbero essere o apparire tali da compromettere l'autonomia di giudizio di tale Amministratore.

Il Consiglio di Amministrazione rende noto l'esito delle proprie valutazioni, in occasione della nomina, mediante un comunicato diffuso al mercato e, successivamente, nell'ambito della Relazione sul governo societario, specificando con adeguata motivazione se siano stati adottati parametri differenti da quelli indicati dal presente Codice.

3.C.5. Il Collegio Sindacale, nell'ambito dei compiti ad esso attribuiti dalla legge, verifica la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

L'esito di tali controlli è reso noto al mercato nell'ambito della Relazione sul governo societario o della Relazione dei sindaci all'Assemblea dei Soci.

3.C.6. Gli Amministratori Indipendenti si riuniscono almeno una volta all'anno in assenza degli altri amministratori.

# 4. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

# Principi

4.P.1. Gli Amministratori e i Sindaci sono tenuti a mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisiti nello svolgimento dei loro compiti e a rispettare la procedura adottata dalla Società per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di tali documenti ed informazioni.

# Criteri applicativi

4.C.1. L'Amministratore delegato, di concerto con il Presidente del Consiglio di Amministrazione considerato il ruolo e le funzioni ricoperte da quest'ultimo, assicura la corretta gestione delle informazioni societarie; a tal fine essi propongono al Consiglio di Amministrazione la adozione di una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti la Società e le proprie società controllate, con





particolare riferimento alle informazioni privilegiate come definite ai sensi di legge.

# 5. ISTITUZIONE E FUNZIONAMENTO DEI COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

## **Principi**

5.P.1. Il Consiglio di Amministrazione istituisce al proprio interno uno o più comitati con funzioni propositive e consultive secondo quanto indicato nei successivi articoli.

# Criteri applicativi

- 5.C.1. L'istituzione e il funzionamento dei Comitati all'interno del Consiglio di Amministrazione rispondono ai seguenti criteri:
  - a) i Comitati sono composti da non meno di tre membri;
  - b) i compiti dei singoli Comitati sono stabiliti con la deliberazione con cui sono costituiti e possono essere integrati o modificati con successiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione;
  - c) le funzioni che il Codice attribuisce a diversi comitati possono essere distribuite in modo differente o demandate ad un numero di comitati inferiore a quello previsto, purché si rispettino le regole per la composizione di volta in volta indicate dal Codice e si garantisca il raggiungimento degli obiettivi sottostanti;
  - d) le riunioni di ciascun Comitato sono verbalizzate;
  - e) nello svolgimento dei propri compiti e delle proprie funzioni, i comitati hanno la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Cmministrazione. La Società mette a disposizione dei Comitati risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti, nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio;
  - f) alle riunioni di ciascun Comitato possono partecipare soggetti che non ne sono membri su invito del comitato stesso, con riferimento a singoli punti all'ordine del giorno o in via permanente tenuto conto degli incarichi ricoperti nell'ambito della Società;
  - g) la Società fornisce adeguata informativa, nell'ambito della Relazione sul governo societario, sull'istituzione e sulla composizione dei Comitati, sul contenuto dell'incarico ad





essi conferito e sull'attività effettivamente svolta nel corso dell'esercizio, precisando il numero delle riunioni tenutesi e la relativa percentuale di partecipazione di ciascun membro.

## 6. NOMINA DEGLI AMMINISTRATORI

# **Principi**

- 6.P.1. La nomina degli Amministratori avviene secondo un procedimento trasparente. Esso garantisce, tra l'altro, tempestiva e adeguata informazione sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati alla carica.
- 6.P.2. Il Consiglio di Amministrazione valuta se costituire al proprio interno un comitato per le nomine (denominato "Comitato Nomine"), composto, in maggioranza, da amministratori indipendenti.

# Criteri applicativi

- 6.C.1. Le liste di candidati alla carica di amministratore, accompagnate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti ai sensi del presente Codice, sono depositate presso la sede sociale almeno quindici giorni prima della data prevista per l'assemblea. Le liste, corredate dalle informazioni sulle caratteristiche dei candidati, sono tempestivamente pubblicate attraverso il sito internet della Società.
- 6.C.2. Ferme in ogni caso le applicabili disposizioni di legge e di Statuto Sociale inerenti la nomina, i requisiti e la sostituzione degli Amministratori, ove costituito, il Comitato Nomine può essere investito di una o più delle seguenti funzioni:
  - a) proporre al Consiglio di Amministrazione i candidati alla carica di Amministratore nel caso previsto dall'art. 2386, primo comma, cod. civ., qualora occorra sostituire un Amministratore indipendente;





- b) indicare candidati alla carica di amministratore indipendente da sottoporre all'Assemblea della Società, tenendo conto di eventuali segnalazioni pervenute dagli Azionisti;
- c) formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla dimensione e alla composizione dello stesso nonché, eventualmente, in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio di Amministrazione sia ritenuta opportuna.

## 7. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

# **Principi**

- 7.P.1. Il Consiglio di Amministrazione riconosce che la remunerazione degli Amministratori vada stabilita in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare consiglieri dotati delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società.
- 7.P.2. Il Consiglio di Amministrazione riconosce che la remunerazione degli Amministratori esecutivi vada articolata in modo tale da allineare i loro interessi con il perseguimento dell'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di mediolungo periodo.
- 7.P.3. Il Consiglio di Amministrazione costituisce al proprio interno un Comitato per la remunerazione (denominato "Comitato Politiche Retributive"), composto da amministratori non esecutivi, la maggioranza dei quali indipendenti.

# Criteri applicativi

7.C.1. Fermo il rispetto di eventuali deliberazioni rilevanti dell'Assemblea degli Azionisti, una parte significativa della remunerazione degli amministratori esecutivi e dei dirigenti con responsabilità strategiche è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e/o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione ovvero, nel caso dei dirigenti di cui sopra, dall'Amministratore Delegato.





7.C.2. Fermo il rispetto di eventuali deliberazioni rilevanti dell'Assemblea degli Azionisti, il Consiglio di Amministrazione riconosce che la remunerazione degli amministratori non esecutivi è commisurata all'impegno richiesto a ciascuno di essi, tenuto conto dell'eventuale partecipazione ad uno o più comitati.

La remunerazione stessa non è - se non eventualmente per una parte non significativa legata ai risultati economici conseguiti dalla Società.

Gli amministratori non esecutivi non sono destinatari di piani di incentivazione a base azionaria, salvo motivata decisione dell'Assemblea dei Soci.

## 7.C.3. Il Comitato Politiche Retributive :

- presenta al Consiglio proposte per la remunerazione dell'Amministratore delegato e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, monitorando l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso;
- valuta periodicamente i criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, vigila sulla loro applicazione sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato e formula al consiglio di amministrazione raccomandazioni generali in materia.
- 7.C.4. Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato Politiche Retributive per la parte in cui sono trattate e deliberate le proposte al Consiglio di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

## 8. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

## **Principi**

- 8.P.1. Il sistema di controllo interno è l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati.
- 8.P.2. Un efficace sistema di controllo interno contribuisce a garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali, l'affidabilità dell'informazione finanziaria, il rispetto di leggi e regolamenti.





- 8.P.3. Il Consiglio di Amministrazione valuta l'adeguatezza del sistema di controllo interno rispetto alle caratteristiche dell'impresa.
- 8.P.4. Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative al sistema di controllo interno, alla approvazione dei bilanci e delle relazioni finanziarie semestrali ed ai rapporti tra l'emittente ed il revisore esterno siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

A tal fine il Consiglio di Amministrazione costituisce un comitato per il controllo interno, composto da amministratori non esecutivi, la maggioranza dei quali indipendenti.

Almeno un componente del comitato possiede una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

# Criteri applicativi

- 8.C.1. Il Consiglio di Amministrazione, con l'assistenza del Comitato per il controllo interno:
  - a) definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue società controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa;
  - b) individua un amministratore esecutivo (di norma, l'Amministratore Delegato) incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno;
  - c) valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno;
  - d) descrive, nella Relazione sul governo societario, gli elementi essenziali del sistema di controllo interno, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza complessiva dello stesso.
  - Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, su proposta dell'Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno e sentito il parere del Comitato per il controllo interno, nomina e revoca uno o più soggetti preposti al controllo interno e ne definisce la remunerazione coerentemente con le politiche aziendali.





- 8.C.2. Il Consiglio di Amministrazione esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno tenendo in adeguata considerazione i modelli di riferimento e le *best practices* esistenti in ambito nazionale e internazionale.
  - Una particolare attenzione è rivolta ai modelli di organizzazione e gestione adottati ai sensi del d.lgs. 8 giugno 2001 n. 231.
- 8.C.3. Il comitato per il controllo interno, oltre ad assistere il consiglio di amministrazione nell'espletamento dei compiti indicati nel criterio 8.C.1:
  - a) valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
  - b) su richiesta dell'amministratore esecutivo all'uopo incaricato esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;
  - c) esamina il piano di lavoro preparato dal/i preposto/ii al controllo interno nonché le relazioni periodiche da essi predisposte;
  - d) valuta le proposte formulate dalle società di revisione per ottenere l'affidamento del relativo incarico, nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella relazione e nella eventuale lettera di suggerimenti;
  - e) vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile;
  - f) svolge gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione;
  - g) riferisce al Consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione del bilancio e della relazione finanziaria semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno.
  - Nel compimento delle attività di cui ai punti d) ed e) il Comitato si confronta e coordina con il Collegio Sindacale, ferme le attività e le prerogative di legge poste in capo a quest'ultimo.
- 8.C.4. Ai lavori del Comitato per il Controllo Interno partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato.
- 8.C.5. L'Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno:
  - a) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue società controllate, e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
  - b) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione,





provvedendo alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno, verificandone costantemente l'adeguatezza complessiva, l'efficacia e l'efficienza; si occupa inoltre dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

c) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione di uno o più preposti al controllo interno.

# 8.C.6. Il preposto al controllo interno:

- a) è incaricato di verificare che il sistema di controllo interno sia sempre adeguato, pienamente operativo e funzionante;
- b) non è responsabile di alcuna area operativa e non dipende gerarchicamente da alcun responsabile di aree operative, ivi inclusa l'area amministrazione e finanza;
- c) ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento del proprio incarico;
- d) dispone di mezzi adeguati allo svolgimento della funzione a lui assegnata;
- e) riferisce del suo operato al Comitato per il controllo interno ed al Collegio Sindacale, nonché all'Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno. In particolare, il preposto riferisce circa le modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento ed esprime la propria valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno a conseguire un accettabile profilo di rischio complessivo.

#### 8.C.7. La Società istituisce una funzione di *internal audit*.

Il preposto al controllo interno si identifica, di regola, con il responsabile di tale funzione aziendale.

8.C.8. La funzione di *internal audit*, nel suo complesso o per segmenti di operatività, può essere affidata a soggetti esterni all'emittente, purché dotati di adeguati requisiti di professionalità e indipendenza; a tali soggetti può anche essere attribuito il ruolo di preposto al controllo interno. L'adozione di tali scelte organizzative, adeguatamente motivata, è comunicata agli azionisti e al mercato nell'ambito della relazione sul governo societario.





#### 9. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

# Principi

9.P.1. Il Consiglio di Amministrazione adotta misure volte ad assicurare che le operazioni nelle quali un amministratore sia portatore di un interesse, per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate vengano compiute in modo trasparente e rispettando criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

# Criteri applicativi

9.C.1. Il Consiglio di Amministrazione, sentito il Comitato per il controllo interno, nel rispetto delle applicabili norme di legge, stabilisce le modalità di approvazione e di esecuzione delle operazioni poste in essere dalla Società, o dalle sue società controllate, con parti correlate.

Definisce, in particolare, i criteri per individuare le operazioni che debbono essere approvate previo parere dello stesso Comitato per il controllo interno e/o con l'assistenza di esperti indipendenti.

9.C.2. Il Consiglio di Amministrazione adotta soluzioni operative idonee ad agevolare l'individuazione ed una adeguata gestione delle situazioni in cui un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi.

#### 10. SINDACI

# Principi

10.P.1. La nomina dei Sindaci avviene secondo un procedimento trasparente. Esso garantisce, tra l'altro, tempestiva e adeguata informazione sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati alla carica.





- 10.P.2. I Sindaci agiscono con autonomia ed indipendenza anche nei confronti degli azionisti che li hanno eletti.
- 10.P.3. La Società predispone le misure atte a garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale.

### Criteri applicativi

- 10.C.1. Ferme le applicabili disposizioni di legge e di statuto, le liste di candidati alla carica di Sindaco, accompagnate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, sono depositate presso la sede sociale almeno quindici giorni prima della data prevista per l'assemblea. Le liste, corredate dalle informazioni sulle caratteristiche dei candidati, sono tempestivamente pubblicate attraverso il sito internet della Società.
- 10.C.2. Ferme le applicabili disposizioni di legge e di statuto, i sindaci sono scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai medesimi criteri previsti dal presente Codice con riferimento agli amministratori.
  Il Collegio Sindacale verifica il rispetto di detti criteri dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, esponendo l'esito di tale verifica nella Relazione sul governo
- 10.C.3. I Sindaci accettano la carica quando ritengono di poter dedicare allo svolgimento diligente dei loro compiti il tempo necessario.
- 10.C.4. Il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri Sindaci e il Presidente del consiglio di amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.
- 10.C.5. Il Collegio Sindacale vigila sull'indipendenza della società di revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi



societario.



diversi dal controllo contabile prestati alla Società ed alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima.

- 10.C.6. Nell'ambito delle proprie attività i Sindaci possono chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative od operazioni aziendali.
- 10.C.7. Il Collegio Sindacale e il Comitato per il Controllo interno si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

#### 11. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

# Principi

- 11.P.1. Il Consiglio di Amministrazione promuove iniziative volte a favorire la partecipazione più ampia possibile degli Azionisti alle Assemblee e a rendere agevole l'esercizio dei diritti dei soci.
- 11.P.2. Il Consiglio di Amministrazione si adopera per instaurare un dialogo continuativo con gli Azionisti fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli.

## Criteri applicativi

11.C.1. Il Consiglio di Amministrazione si adopera per rendere tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni concernenti la Società che rivestono rilievo per gli azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti. A tal fine la Società istituisce un'apposita sezione nell'ambito del proprio sito internet, facilmente individuabile ed accessibile, nella quale, nel rispetto delle norme di legge e tenuto conto della inerente procedura interna per la gestione e comunicazione delle informazioni societarie adottata in conformità al precedente art. 4, sono messe a disposizione le predette informazioni, con particolare riferimento alle modalità previste per la partecipazione e, in casi di particolari modalità già prestabilite, l'esercizio del diritto di voto in assemblea, nonché alla documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno, ivi incluse le liste di





candidati alle cariche di amministratore e di sindaco con l'indicazione delle relative caratteristiche personali e professionali, quali depositate presso la Società.

- 11.C.2. Il Consiglio di Amministrazione assicura che venga identificato un responsabile incaricato della gestione dei rapporti con gli Azionisti e valuta periodicamente l'opportunità di procedere alla costituzione di una struttura aziendale incaricata di tale funzione, da esplicarsi comunque nel rispetto delle applicabili norme di legge e della inerente procedura per la gestione e comunicazione delle informazioni societarie adottata in conformità al precedente art. 4.
- 11.C.3. Il Consiglio di Amministrazione si adopera per quanto possibile per ridurre i vincoli e gli adempimenti che rendano eventualmente difficoltoso od oneroso l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli Azionisti.
- 11.C.4. Alle Assemblee, di norma e salvo improrogabili necessità, partecipano tutti gli amministratori.

Le assemblee sono occasione anche per la comunicazione agli Azionisti di informazioni sulla Società, nel rispetto della disciplina di legge sulle informazioni privilegiate e tenuto conto della inerente procedura per la gestione e comunicazione delle informazioni societarie adottata in conformità al precedente art. 4.

.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, di norma tramite il proprio Presidente e/o Amministratore Delegato, riferisce in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si adopera per assicurare agli azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi possano assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare.

- 11.C.5. Il Consiglio di Amministrazione propone alla approvazione dell'assemblea un regolamento che disciplina l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, garantendo il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione.
- 11.C.6. Il Consiglio di Amministrazione, in caso di variazioni significative nella capitalizzazione di mercato delle azioni della Società o nella composizione della sua compagine sociale,





valuta l'opportunità di proporre all'assemblea modifiche dello statuto sociale in merito alle percentuali stabilite per l'esercizio delle azioni e delle prerogative poste a tutela delle minoranze.

Milano, 27 marzo 2008

Per il Consiglio di Amministrazione Il Presidente dott. Elio Gabetti





# **GRUPPO GABETTI**

# DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il presente bilancio consolidato è redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 Dicembre 2007 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 Dicembre 2007 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 Dicembre 2006, al quale si rimanda.

A partire dal presente Bilancio il Gruppo adotta l'IFRS 7 (Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e le politiche di gestione dei rischi ) recepito nell'Unione Europea con Regolamento CE n. 108-2006. Tale principio richiede la descrizione delle diverse tipologie di rischio a cui l'azienda è esposta e degli obiettivi e degli strumenti con i quali il management gestisce tali rischi, nonché informazioni integrative quantitative (comprensive di dati comparativi relativi all'esercizio precedente) relative alla misurazione della concentrazione e dell'esposizione a tali rischi, analisi di sensitività ed alla classificazione e valutazione delle poste economico-patrimoniali finanziarie di bilancio sulla base delle categorie previste dallo IAS 39. Viene inoltre applicato a partire dal presente bilancio l'emendamento complementare allo IAS 1 che introduce ulteriori obblighi di informativa circa gli obiettivi e le modalità di gestione del capitale. Tale informativa è presentata al punto [nota n. 44] delle presenti note esplicative.

I prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 Luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293del 28 luglio 2006.

Come stabilito dal principio contabile internazionale IAS 1 "Presentazione del bilancio" è stata fornita l'informativa comparativa relativa ai periodi posti a confronto per tutti gli importi iscritti in bilancio.

# UTILIZZO DI STIME E ASSUNZIONI NELLA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi





che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità dell'avviamento e sul valore delle opzioni "put" e "call".

In particolare, per determinare se vi sono indicatori di perdita di valore dell'avviamento riconducibile agli sviluppi immobiliari di La Gaiana S.p.A. e alle prospettive reddituali di Abaco, viene elaborato un test di impairment che si basa su piani pluriennali appositamente predisposti ed approvati dagli amministratori delle suddette società e la cui tenuta si sostanzia sulla capacità del management di portare a termine le iniziative programmate da La Gaiana S.p.A., sull'andamento del mercato di riferimento e sul conseguimento di performance reddituali di Abaco.

Per quanto concerne La Gaiana S.p.A. la tenuta del test di impairment è subordinata all'effettiva realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare che attengono ad un area di business di recente sviluppo per il Gruppo Gabetti in quanto derivanti dall'attività svolta dall'incorporata La Gaiana S.p.A..

Per quanto concerne Abaco, la tenuta del test di impairment è subordinata al raggiungimento dei target economico-finanziari esplicitati nel piano approvato dal management della società.

Gli andamenti reddituali delle suddette società saranno costantemente monitorati e confrontati con i piani al fine di verificare la tenuta nel tempo degli avviamenti iscritti che ammontano rispettivamente ad Euro 30.551 mila ed Euro 18.734 mila.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio d'esercizio. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

# STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

## AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente ed indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 Dicembre 2006:

• In data 10 Aprile 2007 è stata costituita la società GPS LUX S.A., con sede in Lussemburgo, avente ad oggetto l'acquisizione, l'amministrazione e la gestione di





partecipazioni in tutti i tipi di imprese. A seguito dello slittamento temporale di alcuni progetti di sviluppo sull'estero, l'esistenza di detta società di diritto lussemburghese si è rivelata superflua, quantomeno nel medio periodo; si è provveduto di conseguenza al trasferimento in Italia della società e alla sua conseguente trasformazione in società per azioni. La società ha assunto la denominazione di GPS Fund S.p.A. ed ha come oggetto sociale l'assunzione e la cessione di partecipazioni e l'acquisto e/o la locazione di immobili. Gabetti Property Solutions è titolare del 100% del capitale sociale di GPS Fund S.p.A.. Attualmente la società detiene il 7,62% delle quote del fondo immobiliare chiuso "Diomira" gestito da Pirelli Real Estate Opportunities SGR S.p.A.;

- In data 13 Aprile 2007 è stato acquisito il 100% della società Ilizia Finance S.r.l., la cui denominazione è stata trasformata in Gabetti NPL S.r.l.. La società avrebbe dovuto operare nell'ambito del recupero dei crediti per conto terzi; tale attività non è stata ritenuta più strategica. La Società è stata pertanto posta in liquidazione con effetto dal 7 Febbraio 2008;
- A seguito della già citata fusione per incorporazione de La Gaiana S.p.A., avvenuta con effetto 1° Maggio 2007, la Società ha acquisito le partecipazioni da questa detenuta in società operanti nell'ambito del trading o dello sviluppo immobiliare; in particolare trattasi di:
  - Hellas S.r.l. quota del 25% (già detenuta da Gabetti Property Solutions direttamente un' ulteriore 10%);
  - Myrsine S.r.l. quota del 70% (già detenuta da Gabetti Property Solutions direttamente la restante quota del 30%);
  - La Gaiana S.p.A. quota del 100%, la quale a sua volta detiene:
    - Cifin S.r.l. quota del 7,5%
    - Cifin S.p.A. quota del 80%, la quale a sua volta possiede:
      - o Cifin S.r.l. quota del 85%
      - o Pietrapiana S.r.l. quota del 100%
      - o Brunilde S.p.A. quota del 49,902% (già detenuta da Agedil S.p.A. la restante quota del 50,098%)
      - O Royal Building S.r.l. quota del 40% (già detenuta da Gabetti Property Solutions un'ulteriore 11%)
      - O Star S.r.l. quota del 75% (già detenuta da Gabetti Property Solutions S.p.A. la restante quota del 25%)
- In data 13 Maggio 2007 è stato acquisito un ulteriore 7% di Gabetti Finance S.r.l. e in data 28 Ottobre 2007 un ulteriore 28%. La quota di partecipazione detenuta dalla Società è quindi salita al 100%;
- Il 26 Giugno 2007, è stata costituita in Romania la Residential Incipit S.r.l, che opererà nell'ambito dello sviluppo e del trading immobiliare. Cifin S.p.A.detiene il 100% delle quote;
- La Gaiana S.p.A. ha costituito in data 4 Luglio 2007 la Trading Vehicle 1 Limited, società con sede in Dubai (Emirati Arabi), che opererà nell'ambito dello sviluppo e del trading immobiliare;
- In data 26 Luglio 2007 è stato acquisito da Gabetti Finance S.r.l. il 100% di Casa Mutui S.r.l., che opera nell'ambito della mediazione creditizia;
- Abaco Team Servizi ha partecipato, con una quota del 51% alla costituzione della società Abaco Team Systemes Sarl, in data 30 Luglio 2007;





- In data 10 Settembre 2007 è stata acquisita un' ulteriore quota di partecipazione pari al 19% in Abaco Team Sistemi S.r.l.;
- Turismo & Immobiliare S.p.A. è stata acquisita in data 18 Settembre 2007, che opera nell'ambito degli investimenti in iniziative immobiliari a destinazione turistica. Gabetti Property Solutions S.p.A. ne detiene una quota pari al 33,33%;
- In data 11 Ottobre 2007 è stata costituita la Società Innovazione e Finanza S.p.A.. La Società, di cui Gabetti Finance S.r.l. detiene il 49%, opera nell'ambito dell'intermediazione finanziaria corporate;
- In data 17 Ottobre è stata costituita da La Gaiana S.p.A. la società Sail S.r.l.. La Gaiana S.p.A. detiene la totalità delle quote nella neo costituita società che opererà nell'ambito dello sviluppo e del trading immobiliare;
- E' stata costituita in data 13 Novembre 2007 da Gabetti Agency S.p.A. la società Nata Real Estate S.r.l., con una partecipazione del 51%. Detta società deterrà partecipazioni nell'ambito del franchising immobiliare post integrazione con UBH;
- In data 30 Novembre 2007 è stata costituita Gabetti Franchising Agency S.r.l. con socio unico Gabetti Agency. La società opererà nell'ambito del franchising immobiliare.
- E' stata ceduta l'intera quota di partecipazione del 48,99% in Abaco Team Marche S.r.l. in data 6 Dicembre 2007;
- In Abaco Team Espana S.l. è stata diminuita la quota di partecipazione al 10%, cedendo quindi il 74,98% in data 28 Dicembre 2007;

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Property Solutions S.p.A.:





Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Codice fiscale	Capitale	n. azioni o	Quota di possesso (%)
ragione o aenominazione sociale	State again	e iscr. reg.	Capitale	n. uzioni o	Quota ai possesso (70)
		imprese	sociale/euro	quote	
			-		
Gabetti Property Solutions Agency	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	00815040159	4 650 000	4 650 000	100% diretta
S.p.A.					51 400 N/
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
Nata Real Estate S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	05933890963	10 000	2	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	10 000	1	100% 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 Property Solutions Finance S.r.l.	Milano - Via Ugo Bassi 4/b	04322880966	600 000	2	100% diretta
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		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





Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Codice fiscale e iscr. reg.	Capitale	n. azioni o	Quota di possesso (%)
		imprese	sociale/euro	quote	
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 Gabetti Property Solutions Finance S.r.l.
Residential Incipit S.r.l.	Romania - Bucarest - 2 Dr. Nicolae Staicovici Street - Opera Center II, 2nd floor - 050558 - 5th district		55	20	100% indirettamente mediante Cifin S.p.A
Trading Vehicle 1 Limited	Sheihk Zayed Road - Al Attar Business Tower 18th Floor - PO box 2268 Dubai		1 850	100	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 Crédit 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.

<sup>(\*)</sup> 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, i cui dettagli sono esposti nella nota n. 3





Le seguenti imprese, ai sensi dello IAS 28 e dello IAS 31, sono state valutate con il metodo del patrimonio netto:

Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Codice fiscale	Capitale	n. azioni o	Quota di possesso (%)
		e iscr. reg. imprese	sociale/euro	quote	
Iside S.r.l.	Milano - Via Savona 52	04597830969	100 000	2	50% indirettamente
	Milatio - Via Savotia 32	04397830909	100 000		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 Gabetti Property Solutions 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.	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
			10 400		40% indirettamente
			deliberato e		mediante Abaco Servizi
Abaco Team Progetti S.r.l. (*)	Roma - Via Salaria 290	03778300107	sottoscritto	4	S.r.l. ed il 20%
Tibaco Team Flogeta S.I.I. ( )	Tollia VIA Salalia 250	03770300107			indirettamente
			3 169.6		mediante Abaco Team
			versato		Costruzioni
Abaco Team Costruzioni S.r.l. (*)			100 000		
			deliberato e		40% indirettamente
	Roma - Via Rubicone 8	06735321009	sottoscritto	2	mediante Abaco
			55 000		Servizi S.r.l.
			versato		
Estate Management S.r.l. (*)	Milano - Via Giovanni da				35% indirettamente
	Procida 14	13328080158	26 000	3	
					Servizi S.r.l.
	7 bis rue du prè Paillard,				51% indirettamente
Abaco Team Systemes S.a r.l. (*)	PAE Des Glaisins Annecy le		10 000	1000	mediante Abaco Team
	Vieux				Sistemi S.r.l.

<sup>(\*)</sup> 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.

Si segnala che dall'esercizio in corso il criterio contabile applicato per le società a controllo congiunto è il metodo del patrimonio netto. Tale criterio è conforme alle disposizioni dello IAS 31 ed è allineato alla bozza di revisione del medesimo principio di prossima emanazione da parte dello IASB. A seguito del cambiamento di criterio contabile, per le società Iside S.r.l., Riccardo S.r.l. e Sagittario S.r.l. l'effetto della variazione è stato riflesso, ai fini comparativi retrospetticamente. Lo scorso anno dette società erano state consolidate con il metodo proporzionale.





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.

Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Codice fiscale	Capitale	n. azioni o	Quota di possesso (%)
		e iscr. reg.			
		imprese	sociale/euro	quote	
Humanbit S.r.l.					10% indirettamente
	Milano - Via Plinio 1	04021990967	10 000	7	mediante Estate
					Management S.r.l.
Abaco Team Espana S.L.	Barcellona - Calle Caspe 33				10% indirettamente
	Barcellona - Calle Caspe 33		3 010	3 010	mediante Abaco
	В				Servizi S.r.l.
Rupe - Residenza Universitaria					5,5% indirettamente
delle Peschiere S.p.A.	Genova - via Parini n. 5	02887870109	2 829 662	2 947 565	mediante La Gaiana
					S.p.A.

#### **DATE DI RIFERIMENTO**

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 Dicembre 2007 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai Consigli di Amministrazione.

## BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle singole società, utilizzati per il consolidamento, sono stati opportunamente rettificati e riclassificati per recepire quanto stabilito dagli standard internazionali, considerando le scelte operate dal Gruppo Gabetti nell'ambito delle opzioni previste dal IFRS 1 riportate nei paragrafi precedenti.

I prospetti dello stato patrimoniale e del conto economico, nonché le informazioni ed i prospetti riportati nelle note al bilancio, se non diversamente indicato, sono esposti in migliaia di Euro.

#### CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle società controllate, incluse nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro totale ammontare, comprensivo degli eventuali adeguamenti al fair value alla data di acquisizione.

La differenza tra il costo di acquisizione ed il valore corrente delle attività e passività acquisite, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione del valore corrente delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico come provento.





La quota di patrimonio netto riferibile ai terzi è evidenziata in un'apposita voce.

Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 Dicembre 2007 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

# PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

#### PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO

Il Conto economico è redatto secondo lo schema con destinazione dei costi per natura, conformemente alle modalità di redazione del reporting interno di Gruppo ed in linea con la prassi internazionale prevalente nel settore, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo ed al risultato prima delle imposte. Il risultato operativo è determinato come differenza tra i Ricavi netti ed i costi di natura operativa (questi ultimi inclusivi dei costi di natura non monetaria relativi ad ammortamenti e svalutazioni di attività correnti e non correnti, al netto di eventuali ripristini di valore) e inclusivo di plus/minusvalenze generate dalla dismissione di attività non correnti.

Lo **Stato patrimoniale** è redatto secondo lo schema che evidenzia la ripartizione di attività e passività "correnti/non correnti". Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo del Gruppo o
- é posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio
- in mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Il **Rendiconto Finanziario** è stato predisposto applicando il metodo indiretto per mezzo del quale il risultato netto di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento o finanziari.

Il prospetto di **Movimentazione del Patrimonio Netto** illustra le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto relative a:

- destinazione dell'utile di periodo della capogruppo e di controllate ad azionisti terzi;
- ammontari relativi ad operazioni con gli azionisti (acquisto e vendita di azioni proprie);





- ciascuna voce di utile e perdita al netto di eventuali effetti fiscali che, come richiesto dagli IFRS sono alternativamente imputate direttamente a patrimonio netto (utili o perdite da compravendita di azioni proprie, utili e perdite attuariali generati da valutazione di piani a benefici definiti) o hanno contropartita in una riserva di patrimonio netto (pagamenti basati su azioni per piani di stock option);
- movimentazione della riserva da valutazione delle attività finanziarie disponibili per la vendita;
- l'effetto derivante da eventuali cambiamenti dei principi contabili.

Per ciascuna voce significativa riportata nei suddetti prospetti sono indicati i rinvii alle successive note esplicative nelle quali viene fornita la relativa informativa e sono dettagliate le composizioni e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala infine che al fine di adempiere alle indicazioni contenute nella Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006 "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", sono stati predisposti in aggiunta ai prospetti obbligatori appositi dettagli di conto economico e stato patrimoniale consolidati con evidenza degli ammontari significativi delle posizioni o transazioni con parti correlate indicati distintamente dalle rispettive voci di riferimento.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 Dicembre 2007 sono i seguenti:

#### Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite ed identificabili sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione. La differenza positiva tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto rettificato di pertinenza del Gruppo, è classificata come avviamento, ed è iscritta in bilancio tra le attività immateriali.

Annualmente, o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verifica la recuperabilità dell'avviamento.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il *fair value* ed il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri sono attualizzati utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette il rendimento delle attività prive di rischio (titoli di stato) ed i rischi specifici dell'attività di Gruppo.

Se l'ammontare del valore recuperabile delle Cash Generating Unit, sulle quali è stato allocato l'avviamento, è inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile; tale perdita di valore è iscritta a conto economico.

## Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software, marchi ed altri costi immobilizzati relativi al subentro nei locali ove viene svolta l'attività del Gruppo.

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti





dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura. Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

# Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e/o per l'apprezzamento patrimoniale, sono iscritti al *fair value* alla data di bilancio. I proventi e gli oneri derivanti dalle variazioni di *fair value* degli investimenti immobiliari sono inclusi nel conto economico del periodo cui si riferiscono.

#### Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi e le altre attrezzature per ufficio.

Sono iscritte in bilancio le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per il Gruppo futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero quando ha raggiunto la location e le condizioni necessarie per operare secondo le intenzioni del management, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Le attività possedute mediante contratti di leasing finanziari attraverso i quali sono trasferiti al Gruppo tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà sono iscritte come attività materiali al valore corrente o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso la società di leasing è iscritta in bilancio tra i debiti finanziari.

Le attività sono ammortizzate applicando lo stesso criterio e le medesime aliquote di beni della stessa categoria di appartenenza.





Le migliorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello della durata residua della locazione.

Fanno eccezione i terreni che non sono sottoposti ad ammortamento data la loro vita utile indefinita.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

In sede di transizione agli IAS/IFRS gli immobili sono stati valutati al *fair value* come sostituto del costo come previsto dall'IFRS 1.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

# Partecipazioni

Le partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Il rischio derivante da eventuali perdite eccedenti il patrimonio netto è rilevato in apposito fondo rischi nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti della partecipata o comunque a coprire le perdite. Il goodwill implicito nel valore della partecipazione è assoggettato a test di impairment annualmente.

Le altre partecipazioni sono classificate tra le attività finanziarie disponibili per la vendita valutate al *fair value* (o alternativamente al costo qualora il *fair value* non risultasse attendibilmente determinabile) con imputazione delle variazioni di valore tra le riserve di patrimonio netto. In caso di svalutazione per perdita di valore il costo viene imputato al conto economico.

## Attività non correnti possedute per la vendita

Le attività non correnti possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti sono classificate come possedute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico verrà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali. A tal fine la Direzione deve essere impegnata per la vendita, che dovrebbe concludersi entro 12 mesi dalla data di classificazione di tale voce.





# Crediti per mutui

Sono iscritti al costo ammortizzato, utilizzando il tasso d'interesse effettivo e sono valutati sulla base del valore attuale dei flussi finanziari attesi secondo quanto previsto dallo IAS 39.

I crediti per mutui sono stati suddivisi innanzitutto tra crediti in bonis e crediti non performing.

I crediti non performing sono stati valutati analiticamente tenuto conto della garanzia ipotecaria e di tutti gli elementi storici e previsionali al fine di determinare l'eventuale presenza di perdite di valore. Inoltre, sulla base dello stato della pratica legale, delle tempistiche dei tribunali per la distribuzione del ricavato d'asta immobiliare o del piano di recupero stragiudiziale, sono state determinate le presunte epoche di recupero delle esposizioni creditizie, al fine di ottenere il valore attuale delle previsioni di recupero.

L'attualizzazione del valore stimato di incasso è stata effettuata utilizzando i tassi contrattuali per le posizioni con piano di ammortamento ancora attivo; per i contratti risolti l'attualizzazione viene effettuata sulla base dei tassi massimi concessi dalla vigente normativa per l'erogazione di mutui ipotecari.

I crediti che non presentano evidenza di anomalie sono stati svalutati collettivamente sulla base di trend storici di perdite rilevate.

# Crediti commerciali

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. In particolare, per i crediti verso franchisee, si è anche proceduto ad una valutazione sull'andamento storico degli esiti derivanti da azione di diffida di pagamento o da diffida per risoluzione contrattuale. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

## Crediti per operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

I crediti scaduti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente sia come presunto valore d'incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate.





#### Titoli

Le azioni proprie detenute sono iscritte in deduzione del patrimonio netto. I profitti e le perdite derivanti dalla negoziazione di azioni proprie sono rilevati nel patrimonio netto senza transitare dal conto economico.

Le quote del fondo immobiliare sono valutate al fair value con rilevazione a patrimonio netto delle differenze di valore.

#### Rimanenze

Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili similari per zone e tipologia.

Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico.

Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita. Le rimanenze sono solitamente svalutate fino al valore netto di realizzo sulla base di una valutazione eseguita per ogni singolo bene.

Quando le circostanze che precedentemente avevano causato una svalutazione delle rimanenze al di sotto del costo non sussistono più, l'ammontare della svalutazione viene stornato in modo tale che il nuovo valore contabile sia il minore tra il costo ed il valore netto di realizzo riallineato.

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per la quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.





# Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile, proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio.

I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra gli utili e le perdite a nuovo. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito alle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande da 1 gennaio 2007, sono stati modificati a partire dal presente esercizio, secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

Alla luce delle nuove disposizioni normative si è reso necessario pertanto rideterminare l'importo della passività maturata al 31 dicembre 2006 al fine di adeguare il modello di valutazione attuariale precedentemente utilizzato per determinare la quota dell'obbligazione futura dell'azienda (Projected unit credit method), in funzione delle nuove ipotesi attuariali (tasso di rivalutazione di legge previsto per tale Istituto in luogo delle stime di incremento salariale) senza considerare, data l'ormai sostanziale completa maturazione dell'obbligazione, il pro-rata del servizio prestato sulle quote di futura maturazione. Tale rideterminazione, secondo





quanto previsto dal paragrafo 109 dello IAS 19, ha comportato la rilevazione quale "curtailment" di un provento non ricorrente iscritto a riduzione dei Costi del Personale.

# Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito. Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

# Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali;

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Per completezza d'informazione si comunica che il Gruppo Gabetti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, ha aderito al consolidato fiscale per il triennio 2007, 2008 e 2009. Le differenze temporanee iscritte relative alla fiscalità anticipata, sono state considerate recuperabili valutando come periodo di riferimento l'arco temporale di un triennio per le poste che si riverseranno in un momento ad oggi indeterminato, mentre per le perdite fiscali l'arco temporale è esteso al massimo consentito dalla normativa tributaria.

Sono invece state iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.





#### Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile.

Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

I ricavi derivanti dalla vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà dei beni ovvero, nel caso della vendita di immobili, al momento del passaggio di proprietà che coincide con il rogito.

I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio e, in particolare quelli derivanti dall'attività di intermediazione immobiliare sono riconosciuti nel momento in cui la proposta di acquisto dell'unità immobiliare viene accettata dal proprietario venditore e l'accettazione viene notificata al promissario acquirente.

I ricavi derivanti dai contratti di affiliazione sono determinati sulla base della sostanza economica dell'operazione (l'ammontare dei ricavi è omogeneo lungo tutta la durata del contratto) piuttosto che sulla base delle clausole contrattuali, ovvero le fees d'ingresso sono ripartite in modo lineare lungo la durata del contratto per la parte eccedente il corrispettivo dei servizi che Gabetti Agency S.p.A. eroga all'inizio dell'affiliazione, stimato in Euro 2,1 mila. Anche le royalties stabilite contrattualmente sono ripartite in modo costante lungo la durata del contratto per l'ammontare complessivo.

I ricavi derivanti dai lavori in corso di esecuzione sono riconosciuti mediante l'utilizzo del criterio della percentuale di completamento.

Tale criterio prevede che i ricavi contrattuali, i costi ed il relativo margine di commessa siano registrati in funzione dell'avanzamento dell'opera.

La determinazione della percentuale di completamento è effettuata mediante il metodo delle unità consegnate al cliente.

I proventi derivanti dalla detenzione di quote di fondi immobiliari sono imputati nell'esercizio in cui vengono deliberati.

## Dividendi

I dividendi delle società partecipate non consolidate sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

# Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.





Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in Euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato, il bilancio di ciascuna entità estera è espresso in Euro, che è la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato. Nella preparazione dei bilanci delle singole entità, le operazioni in valute diverse dall'euro sono inizialmente rilevate ai cambi alle date delle stesse. Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data. Le attività non monetarie valutate al costo storico espresso in una valuta estera non sono riconvertite alla data di bilancio. Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.

Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

Ai fini della presentazione del bilancio consolidato, le attività e le passività delle imprese controllate estere, le cui valute funzionali sono diverse dall'euro, sono convertite ai cambi correnti alla data di bilancio. I proventi e gli oneri sono convertiti ai cambi medi del periodo. Le differenze cambio emergenti sono rilevate nella voce del patrimonio netto "Riserva di traduzione"; tale riserva è rilevata nel conto economico come provento o come onere nel periodo in cui la relativa impresa controllata è ceduta.

# Nuovi principi contabili

In data 3 marzo 2006 l'IFRIC ha emesso il documento interpretativo IFRIC 9 – Valutazione successiva dei derivati impliciti per specificare che una società deve valutare se i derivati impliciti devono essere separati dai contratti primari e rilevati come strumenti derivati al momento della stipula del contratto. Successivamente, a meno che non intervenga una modifica delle condizioni del contratto che produca effetti significativi sui flussi di cassa che altrimenti sarebbero richiesti dal contratto, non è possibile effettuare di nuovo tale valutazione. L'adozione di tale interpretazione non ha comportato la rilevazione di effetti contabili.

In data 2 novembre 2006 l'IFRIC ha emesso il documento interpretativo IFRIC 11 – IFRS 2-Transazioni con azioni proprie e del Gruppo, per specificare il trattamento contabile di pagamenti basati su azioni per il cui soddisfacimento la società deve acquistare azioni proprie, nonché di pagamenti basati su azioni di una società del gruppo (ad esempio della controllante) attribuiti a dipendenti di altre società del gruppo. La Società ha applicato tale interpretazione in via anticipata dal bilancio al 31 dicembre 2006.

Nel mese di Agosto 2005 lo IASB ha emesso il nuovo principio contabile IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative ed un emendamento complementare allo IAS 1 – Presentazione del bilancio: informazioni integrative relative al capitale aventi efficacia a partire





dal 1°gennaio 2007. Il principio IFRS 7 richiede informazioni integrative riguardanti gli strumenti finanziari ed è stato applicato dalla Società a partire dal corrente bilancio. L'emendamento allo IAS 1 introduce, invece, requisiti relativi alle informazioni da fornire circa il capitale di un'impresa e non produce alcun effetto dal punto di vista della valutazione o classificazione di tali poste. Maggiori informazioni relativamente all'applicazione degli IFRS 7 sono fornite nella nota n. 44 delle Note Esplicative.

In data 6 settembre 2007 lo IASB ha emesso una versione rivista dello IAS 1 – Presentazione del bilancio che sarà applicabile dal 1°gennaio 2009. La nuova versione del principio richiede che la società presenti in un prospetto delle variazioni di patrimonio netto tutte le variazioni generate da transazioni con i soci. Tutte le transazioni generate con soggetti terzi ("comprehensive income") devono invece essere esposte in un unico prospetto dei comprehensive income oppure in due separati prospetti (conto economico e prospetto dei comprehensive income). In ogni caso le variazioni generate da transazioni con i terzi non possono essere rilevate nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione di tale principio.

Si ricorda infine che sono state emesse le seguenti interpretazioni che disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno della società:

- IFRIC 8 Ambito di applicazione degli IFRS 2 (applicabile dal 1°gennaio 2007);
- IFRIC 12 Contratti di servizi in concessione (applicabile dal 1°gennaio 2008 e non ancora omologato dall'Unione Europea);
- IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione dei clienti (applicabile dal 1°gennaio 2009 e non ancora omologato dall'Unione Europea);
- IFRIC 14 Attività per piani a benefici definiti e criteri minimi di copertura (applicabile dal 1°gennaio 2008).

In data 30 novembre 2006 lo IASB ha emesso il principio contabile IFRS 8 – Segmenti Operativi che sarà applicabile a partire dal 1° gennaio 2009 in sostituzione dello IAS 14 - Informativa di settore. Il nuovo principio contabile non è applicabile alla società.

In data 29 marzo 2007 lo IASB ha emesso una versione rivista dello IAS 23 – Oneri finanziari che sarà applicabile a partire dal 1° gennaio 2009. Nella nuova versione del principio è stata rimossa l'opzione secondo cui le società possono rilevare immediatamente a conto economico gli oneri finanziari sostenuti a fronte di attività per cui normalmente trascorre un sostanziale periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita. Il principio sarà applicabile in modo prospettico agli oneri finanziari relativi ai beni capitalizzati a partire dal 1° gennaio 2009. Il Gruppo sta valutandone l'applicabilità.

#### ALTRE INFORMAZIONI

### Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato ad eccezione dei finanziamenti infruttiferi concessi dalla controllante Gabetti Property Solutions S.p.A. a Myrsine S.r.l., da Agedil S.p.A. e Cifin S.r.l. a Brunilde S.p.A., da Agedil S.p.A. ad Euridice S.r.l. e ad eccezione dei finanziamenti ricevuti dalla controllante da Gabetti Mutuicasa S.p.A. e da Agedil S.p.A.





Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle note al bilancio consolidato.

# Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa:

		Parti correlate		
	Totale	Valore assoluto	%	Note
a) Incidenza delle operazioni o posizioni     con parti correlate sulle voci dello stato patrimoniale				
- Crediti commerciali (incluse attività destinate alla dismissione)	39 703	2 501	6.30%	10 e 12
- Debiti commerciali (incluse passività riferite alle attività destinate alla dismissione)	25 660	400	1.56%	19 e 24
b) Incidenza delle operazioni o posizioni con parti correlate sulle voci del conto economico				
<ul> <li>Ricavi operativi (inclusi utili e perdite derivanti da attività destinate alla dismissione)</li> <li>Costi per servizi (inclusi utili e perdite derivanti da attività destinate alla dismissione)</li> </ul>	77 021 39 505	1 931 1 788	2.51% 4.53%	28 e 42 34 e 42

Di seguito, invece, è riportato il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali delle suddette parti correlate, suddiviso tra società collegate e soci terzi.





#### Valori in migliaia di Euro

	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Altri crediti/(debiti)	Ricavi	Costi	Proventi/(Oneri) finanziari
Società collegate						
Riccardo S.r.l.	41					
Sagittario S.r.l.	24					
Iside S.r.l.			288	14		
Hellas S.r.l.	153			232		
Royal Building S.r.l.	123			87		
Abaco Team Progetti S.r.l.	14	60		232	15	
Abaco Team Costruzioni S.r.l.	188	8		151		
Casa Mutui S.r.l.		53	160		6	
Innovazione e Finanza S.p.A.	59	267	50	109	267	
Totale collegate	602	388	497	825	288	-
Società consociate						
Generali Properties S.p.A.	563			507	1 371	
Generali Property Investments Sgr	357			441	59	
Abaco Team Elaborazioni S.r.l.	11					
Ar.co.graph. S.r.l.	1				15	
Cugia Residenze S.r.l.	409			147		
Evoluzione Spazio S.r.l.	27					
Qualitalia Controllo Tecnico S.r.l.				5		
Abaco Rent S.r.l.	2	13		1	54	
Cozzoli Massimiliano	2					
Sci Europeenne	30					
Acosta S.r.I.				5		
Totale consociate	1 402	13	-	1 106	1 500	-
TOTALE	2 004	400	497	1 931	1 788	

Con il socio Generali Properties S.p.A. sono state effettuate operazioni commerciali riguardanti l'intermediazione per la vendita frazionata di immobili ubicati nel comune di Mestre (VE), oltre ad ulteriori operazioni riguardanti l'intermediazione per la ricerca di potenziali locatori. E' inoltre in essere un contratto di locazione riguardante l'immobile di Milano, via Ugo Bassi. Tali rapporti sono regolati a condizioni di mercato.

Nei confronti delle società Hellas S.r.l. e Royal Building S.r.l. sono stati erogati servizi amministrativi e di asset management dalla controllante Gabetti Property Solutions S.p.A. e di property management tramite la società Abaco Servizi S.r.l.

Per il tramite della controllata Gabetti Agency S.p.A.., la società Iside S.r.l. ha fruito dei servizi relativi all'intermediazione immobiliare, mentre le società Riccardo S.r.l. e Sagittario S.r.l. evidenziano crediti relativi ai medesimi servizi, erogati lo scorso esercizio. Inoltre, la società Iside S.r.l. ha in essere un finanziamento infruttifero tramite la consociata Agedil S.p.A..

La controllante Gabetti Property Solutions S.p.A., tramite la partecipata Gabetti Finance S.r.l., ha ottenuto servizi di mediazione creditizia e promozione e vendita di prodotti finanziari dalla collegata Casa Mutui S.r.l.. Gabetti Finance S.r.l., inoltre, eroga servizi amministrativi a favore di Innovazione e Finanza S.p.A. e riceve dalla stessa riaddebiti per provvigioni legati alla vendita di prodotti e servizi finanziari.





I rapporti con le parti correlate di maggior significatività intrattenuti dalle società controllate facenti parti del Gruppo Abaco Team sono i seguenti:

- Servizio di noleggio autovetture offerto dalla società Abaco Rent S.r.l. a favore di Abaco Servizi S.r.l. e delle controllate Abaco Team Facility S.r.l., Abaco Team Consulting S.r.l., Abaco Team Sistemi S.r.l e Abaco Team Servizi Palermo;
- Servizi tecnici e di logistica erogati dalla società Arcograph S.r.l a favore di Abaco Servizi S.r.l.;
- Attività di supporto per la ristrutturazione di immobili svolta da Abaco Servizi S.r.l. a favore della società Cugia S.r.l.;
- Attività di supporto per la ristrutturazione di immobili svolta da Abaco Servizi S.r.l. a favore di Evoluzione Spazio S.r.l.;
- Attività di consulenza svolta da Abaco Servizi S.r.l. a favore di AT Elaborazioni S.r.l.;
- Attività di supporto per la ristrutturazione di complesso alberghiero svolta da Abaco Sistemi S.r.l. a favore della società Sci Europeenne;
- Riaddebito di costi di natura varia (Abaco Servizi S.r.l.) a carico di Massimiliano Cozzoli;





#### **GRUPPO GABETTI**

### **NOTE AL BILANCIO**

#### STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

## Nota n. 1: Investimenti immobiliari

La voce investimenti immobiliari, con un importo pari ad Euro 56.279 mila, comprende terreni e fabbricati della società La Gaiana S.p.A. per Euro 55.112 mila e fabbricati (n. 8 unità immobiliari) della società Abaco Servizi S.r.l. per Euro 1.167 mila, precedentemente inseriti nella voce immobilizzazioni materiali (nota n. 2). Ai fini della comparabilità è stata riclassificata anche la corrispondente voce dell'anno precedente che ammontava allo stesso importo.

Il fair value degli investimenti immobiliari si basa su prezzi di mercato relativi a transazioni per immobili similari.

L'importo relativo alla società La Gaiana S.p.A. è sostanzialmente imputabile al valore dell'apporto effettuato da La Gaiana S.p.A. (ora fusa in Gabetti Property Solutions S.p.A.) a La Gaiana S.r.l. (ora La Gaiana S.p.A.) in sede di sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale sociale avvenuto in data 23 aprile u.s., dall'acquisto effettuato dalla società dell'intero piano 2° dello stabile in Genova via XX Settembre 28 contraddistinto dagli interni 2 e 3 per complessivi euro 1.424 mila, nonché dalla capitalizzazione di euro 33 mila quali costi sostenuti dalla società per l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in via XX Settembre 28 interni 11 e 12 ed Euro 335 mila quali costi sulla ristrutturazione attualmente in corso dell'immobile sito al piano 2° dello stabile in Genova via XX Settembre 28.

Al 31 Dicembre 2007 le ipoteche gravanti sulle immobilizzazioni sono relative a un contratto di apertura di credito ipotecario di Euro 8 milioni interamente utilizzato, concesso dalla Banca Carige S.p.A. sui caseggiati di Genova, Piazza Remondini civv. 3, 5 e 7, dal contratto di apertura di credito ipotecario di Euro 8 milioni utilizzato per Euro 1.561 mila della Banca Regionale Europea sugli immobili di Genova, Via Maddaloni e Via Ferruccio, nonché dal mutuo ipotecario di Euro 1,6 milioni stipulato con la Banca di San Giorgio per l'acquisto dell'immobile in Genova Via XX Settembre 28 interni 2 e 3.

#### Nota n. 2: Immobilizzazioni materiali

Per le immobilizzazioni materiali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note al bilancio, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Il dettaglio della voce è il seguente:





	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Terreni e fabbricati		
- Terreni e fabbricati	1 099	964
- Altri beni		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	1 529	2 165
- Macchine elettroniche	218	251
- EDP, impianti di sicurezza e condizionatori	17	27
- Automezzi	7	10
- Altre immobilizzazioni materiali	453	1 006
- Migliorie beni di terzi	3 226	3 462
- Totale altri beni	5 450	6 921
- Immobilizzazioni in corso e acconti		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	93	99
Totale immobilizzazioni materiali	6 642	7 984

Nel corso dell'esercizio la voce *terreni e fabbricati* ha avuto un incremento netto di Euro 135 mila a seguito della fusione con il Gruppo La Gaiana S.p.A. il quale detiene n. 5 posti auto ad uso interno il cui valore di carico netto è pari ad Euro 160 mila. La quota di ammortamento relativa agli immobili strumentali di proprietà è stata pari ad Euro 25 mila.

Si segnala inoltre che, come previsto dai principi contabili internazionali si è proceduto, in sede di *first time adoption* al 1° Gennaio 2004, alla valutazione al *fair value* degli immobili strumentali di proprietà con lo scorporo del valore dei terreni dal valore di iscrizione dei fabbricati nel rispetto dello IAS 16. Tali stime hanno determinato una rivalutazione complessiva pari ad Euro 402 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento netto di Euro 1.471 mila, dovuto principalmente ai mobili e alle attrezzature di Gabetti Finance S.r.l. (Euro 653 mila) e alle insegne del ramo franchising di Gabetti Agency S.p.A. (Euro 993 mila) ricomprese tra le "attività destinate alla dismissione". Si segnala che tra le altre immobilizzazioni materiali sono ricomprese le nuove insegne installate nelle agenzie della rete diretta.

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* presenta un saldo pari ad Euro 93 mila, relativo prevalentemente ad acquisti effettuati per agenzie della rete diretta, la cui apertura è programmata per i primi mesi dell'anno 2008.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

## Terreni e fabbricati

fabbricati 3%
Altri beni:
mobili e attrezzature d'ufficio 12%-15%
macchine elettroniche 20%





- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%

#### Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 Dicembre 2007 il totale della voce è pari ad Euro 51.355 mila (Euro 39.930 mila al 31 Dicembre 2006).

Il rilevante incremento è principalmente dovuto all'iscrizione dell'avviamento pari ad Euro 30.551 mila dovuto alla fusione per incorporazione della società La Gaiana S.p.A.. In dettaglio la voce avviamento è così composta:

- Avviamento relativo all'acquisizione del 65% del Gruppo Abaco Team per Euro 15.256 mila;
- Avviamento iscritto sull'esercizio dell'opzione relativo all'acquisto del 35% residuo della quota del Gruppo Abaco Team per Euro 3.478 mila;
- Avviamento iscritto in relazione alla fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. per Euro 30.551 mila

Il valore recuperabile delle unità generatrici di cassa è verificato attraverso la determinazione del valore in uso. Le principali ipotesi utilizzate per il calcolo del valore in uso riguardano il tasso di sconto, il tasso di crescita e le attese di variazioni dei prezzi di vendita e dell'andamento dei costi diretti durante il periodo assunto per il calcolo.

Nello specifico, gli avviamenti iscritti nel bilancio consolidato sono relativi alle seguenti unità generatrici di flussi di cassa:

- a) Gruppo La Gaiana
- b) Gruppo Abaco
- c) Gabetti Finance

## Gruppo La Gaiana

Con l'acquisizione di La Gaiana S.p.A., perfezionata mediante fusione per incorporazione in Gabetti Property Solutions S.p.A. - vedi nota n. 46-, si è originato un avviamento di Euro 30,6 milioni determinato come differenza tra il costo dell'acquisizione risultato pari al valore di mercato delle azioni Gabetti alla data di fusione (incrementato dei costi riferibili all'operazione) e il patrimonio netto espresso a valori correnti della società incorporata-acquisita.

Tale valore è stato interamente allocato alle attività di sviluppo immobiliare di La Gaiana S.p.A. e come conseguenza di ciò la sua recuperabilità è giustificata dai flussi di cassa generati dai suddetti progetti di sviluppo immobiliare; l'avviamento così attribuito non è ammortizzato su base sistematica, ma è annualmente oggetto di verifica di congruità al fine di accertare l'esistenza di perdite di valore come richiesto dai principi contabili internazionali (IAS 36).





A tal fine è stato predisposto un test di impairment basato sull'ipotesi di sviluppo di progetti immobiliari che alla data di riferimento del bilancio presentano un diverso stato di avanzamento. L'ipotesi dominante sottostante il test di impairment consiste nel fatto che il Gruppo sarà in grado di sviluppare progetti immobiliari senza soluzione di continuità in quanto il team dedicato, alla luce dell'expertise maturata nel settore nel corso degli anni più recenti, sarà in grado di proporre con continuità operazioni similari. Per questa ragione il modello valutativo elaborato si basa sulla determinazione di flussi di cassa riferiti ad un periodo esplicito di quattro anni (2008/2011) portato al 2015 per tener conto dell'entrata a regime degli investimenti sviluppati a cui si affianca la stima di un *terminal value* determinato applicando la formula della rendita perpetua con un tasso costante di crescita "g" pari al 2% al reddito normalizzato (NOPAT) dell'ultimo anno del periodo esplicito. I flussi sono stati attualizzati adottando un tasso Wacc del 9%.

Le operazioni di sviluppo, seguendo una logica di mercato, sono e verranno realizzate in aree connotate da un forte dinamismo nel settore immobiliare; per questa ragione, previsioni a medio/lungo termine di carattere generale non costituiscono un termine di confronto significativo in quanto non in grado di catturare le dinamiche dei mercati locali. In questo senso, le crescite incorporate nel piano anche dopo il periodo esplicito (2008/2011) trovano le loro ragioni d'essere in una strategia di investimento volta a cogliere le migliori opportunità sotto il profilo rischio/rendimento laddove esse si manifestino, siano esse in ambito nazionale che in paesi esteri.

L'impairment test non ha evidenziato nessuna riduzione di valore.

# Gruppo Abaco

Il 19 Maggio 2006 è stato acquisito il 65% della società Abaco Servizi S.r.l.., holding del Gruppo Abaco Team, leader nei settori dell'asset, property e facility management, nell'offerta di due diligence tecniche ed ambientali e di servizi di gestione di patrimoni immobiliari.

Gabetti ha acquisito tale quota dalla newco ASP Srl alla quale i soci di Abaco Servizi S.r.l. avevano precedentemente conferito il 100% delle quote della società.

Asp S.r.l. è rimasta proprietaria della restante quota del 35% e con questa sono state stipulate, nell'ambito di patti parasociali, opzioni di acquisto e di vendita tra i Soci che consentiranno a Gabetti Property Solutions S.p.A. di acquisire a termine il 100% della società.

Tali contratti di opzione, alla luce di quanto previsto dallo IAS 32, sono stati contabilizzati tra le altre passività a lungo termine al valore attuale della pertinente obbligazione, con contropartita alla voce avviamento, determinando così nel bilancio consolidato del Gruppo Gabetti un consolidamento del 100% dell'utile e del patrimonio netto del Gruppo Abaco Team senza il riconoscimento di una quota degli stessi ai terzi.

Alla luce di ciò il controvalore a termine del 35% di partecipazione non ancora effettiva nel Gruppo Abaco pari ad Euro 4.545 mila è esposto nel bilancio consolidato tra le immobilizzazioni immateriali come avviamento, al netto del valore di libro del patrimonio netto di terzi per Euro 844 mila e dell'onere finanziario riconducibile all'effetto dell'attualizzazione della passività determinatosi per Euro 223 mila. La contropartita è iscritta come debito verso ASP S.r.l.;





Il test di *impairment* è stato utilizzato determinando il *value in use* attraverso il criterio finanziario (come previsto dai principi contabili internazionali) e confrontandolo con il valore contabile del capitale investito risultante alla data di bilancio.

Nello specifico per le attività operative della capogruppo sono stati utilizzati i flussi di cassa operativi, mentre per la determinazione del valore delle società partecipate si è utilizzato il "dividend discount model".

La metodologia dell'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata applicata sulle seguenti basi:

- a) piano industriale 2008-2011 che prevede, tramite il raggiungimento di sinergie con le diverse società del Gruppo Gabetti, un incremento significativo dei ricavi nel corso del periodo di durata del piano;
- b) tasso di crescita lungo il periodo terminale del 2%
- c) tasso di attualizzazione wacc 8%.

L'impairment test non ha evidenziato nessuna riduzione di valore.

## Gabetti Finance

L'avviamento relativo a Gabetti Finance è stato riclassificato alla nota n. 10

Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Concessioni, licenze e marchi - Software	180 1 790	172 631
- Altre immobilizzazioni immateriali - Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	38 62	181 1 294
- Avviamento	49 285	37 652
Totale immobilizzazioni immateriali	51 355	39 930

# Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla nuova brand identity del Gruppo Gabetti per Euro 124 mila e costi per marchi e licenze per Euro 56 mila derivanti dal Gruppo Abaco.

# Software

Il saldo presenta una variazione netta di Euro 1.159 mila principalmente a seguito dell'acquisto e della messa in funzione del nuovo sistema gestionale "JD Edwards" per l'importo di Euro 1.209 mila e al netto della quota di ammortamento del periodo pari ad Euro 380 mila.





La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

# Altre immobilizzazioni immateriali

La voce è composta prevalentemente da buonuscite per subentro nei contratti di locazione, ammortizzate in 5 anni. Il saldo subisce una riduzione netta di Euro 143 mila rispetto all'esercizio precedente.

# Immobilizzazioni in corso e acconti

Comprendono i costi aventi le caratteristiche per essere capitalizzati ma che, non essendo completati o utilizzati, non sono ancora soggetti ad ammortamento. Il saldo pari ad Euro 62 mila è riferito esclusivamente al costo sostenuto per l'acquisto del programma Symantec per la gestione della posta elettronica in Gabetti Property Solutions S.p.A.

Si precisa che non sono presenti attività immateriali generate internamente.

Per le immobilizzazioni immateriali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Nota n. 4: Partecipazioni valutate ad equity

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Myrsine S.r.1.	0	464
Hellas S.r.l. Royal Building S.r.l.	38 881	687 470
Royal Land S.r.l.	0	102
Star S.r.l. Turismo & Immobiliare S.p.A.	0 7 189	1 716 0
Società collegate del Gruppo Abaco	137	107
Sagittario S.r.l. Riccardo S.r.l.	58 53	691 938
Iside S.r.l.	244	419
Partecipazioni valutate all'equity	8 600	5 594

Nel corso dell'esercizio è stata acquistata dalla Capogruppo il 33,333% della società Turismo & Immobiliare S.p.A. (18 Settembre 2007), mentre in data 1 Giugno 2007 è stata ceduta la partecipazione di Royal Land S.r.l..





Per effetto della fusione per incorporazione avvenuta con effetto 1 Maggio 2007 le società Myrsine S.r.l. e Star S.r.l. sono state consolidate integralmente in quanto risultano società controllate dal Gruppo.

Il bilancio al 31 dicembre 2007 delle società valutate ad equity presenta i seguenti saldi:

Società	Totale attivo e	Totale patrimonio	Totale ricavi	Totale costi	Utile/Perdita
	passivo	netto			d'esercizio
Turismo & Immobiliare S.p.A.	77 642	17 688	410	1 746	-1 336
Hellas S.r.l. (*)	1 147	288	82 803	74 453	8 350
Royal Building S.r.l. (*)	3 207	1 726	59 617	56 081	3 536
Sagittario S.r.l.	165	137	66	65	1
Riccardo S.r.l.	170	125	43	59	-16
Iside S.r.l.	2 724	531	202	213	-11
Gruppo Abaco (collegate)	5 043	448	5 176	5 057	119

<sup>(\*)</sup> Le società Hellas S.r.l. e Royal Building S.r.l., avendo l'esercizio a cavallo, hanno approvato specifiche situazioni pro consolidato che esprimono gli effetti economici del periodo 01.01.07-31.12.07.

Nota n. 5: Altri titoli a lungo termine

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Altri titoli MLT Fondo Diomira	5 535	0
- Altri partecipazioni MLT Abaco Team Espana S.1. Rupe S.p.A.	1 5	0
Altri titoli MLT	5 541	0

Gli altri titoli a lungo termine sono rappresentati dalle quote del Fondo Diomira per l'importo di Euro 5.535 mila, non presente al 31 Dicembre 2006. Sono infatti state acquistate nel corso dell'esercizio nr. 16 quote di tale fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso al prezzo di Euro 6.722 mila. L'investimento è considerato come un titolo *available for sale* con valutazione al *fair value* e imputazione a patrimonio netto delle rettifiche di valore.

L'importo di Euro 5.535 mila rappresenta l'ultimo *fair value* disponibile al 31 Dicembre 2007, determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dagli operatori di mercato. In tale valore è ricompreso l'adeguamento del titolo al *fair value* per l'importo di Euro 318 mila contabilizzato tra le voci di patrimonio netto.





Nel corso dell'esercizio è stato rifuso a titolo di rimborso quote l'importo di Euro 1.505 mila. I proventi distribuiti nel corso dell'esercizio ammontano ad Euro 829 mila.

Nota n. 6: Attività fiscali differite

	Saldo	Saldo	
	31.12.2007	31.12.2006	
- Crediti verso erario imp.anticipate IRES	7 314	5 907	
- Crediti verso erario imp.anticipate IRAP	105	99	
Imposte anticipate	7 419	6 006	

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello secondo criteri fiscali applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

La voce include principalmente le imposte sulle differenze temporanee calcolate sulle perdite fiscali delle società appartenenti al Gruppo e rientranti nel consolidato fiscale e sulla svalutazione di crediti principalmente riferiti ai mutui in contenzioso.

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare pari ad Euro 25.677 mila (Euro 3.565 mila nel 2006). Imposte differite attive sono state iscritte nell'esercizio con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili per un importo corrispondente ad Euro 11.621 mila (Euro 3.328 mila nel 2006); in via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive sull'ammontare residuale delle perdite di periodo corrispondente ad Euro 14.055 mila (Euro 237 mila nel 2006), rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel nuovo piano industriale.

Tali perdite hanno comportato la mancata iscrizione di imposte differite attive per l'importo di Euro 3.865 mila al 31 Dicembre 2007 (Euro 78 mila nel 2006).

Per la descrizione analitica degli importi relativi alla fiscalità differita attiva si rimanda al prospetto allegato alle presenti note.





Nota n. 7: Altri crediti finanziari a lungo termine

	Saldo	Saldo 31.12.2006	
	31.12.2007		
Finanziamenti ad altri a MLT	869	394	
Crediti per mutui concessi	1 452	2 455	
Fondi svalutazione crediti	-341	-501	
Totale crediti per mutui concessi	1111	1 954	
Totale altri crediti finanziari MLT	1 980	2 348	

I finanziamenti ad altri a MLT sono relativi al Gruppo Abaco e comprendono per Euro 869 mila finanziamenti fruttiferi nei confronti delle società valutate ad equity.

I crediti verso la clientela per operazioni di mutuo si riferiscono a finanziamenti concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili e sono assistiti da garanzie ipotecarie.

L'importo dei crediti con scadenza oltre i 12 mesi pari ad Euro 1.452 mila è così suddiviso:

mutui a tasso indicizzato	Euro	704 mila
mutui a tasso rivedibile	Euro	748 mila
totale a scadere	Euro	1.452 mila

# Nota n. 8: Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine

La voce pari a Euro 274 mila è composta per Euro 124 mila da crediti in sofferenza acquistati dalla Cassa di Risparmio di La Spezia (Cifin S.p.A.) e per Euro 150 mila dalla caparra versata per l'acquisto di tre aree, di cui due in Sant'Angelo in Lizzola e una in Falconara (La Gaiana S.p.A.).

Nota n. 9: Altre attività a lungo termine

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Depositi cauzionali vari - Crediti per acconti IRPEF sul TFR - Crediti verso associante per apporto	458 18 59	521 17 64
Totale altre attività a MLT	535	602





La voce presenta un decremento di Euro 67 mila.

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale.

I crediti verso associante per apporto sono interamente rappresentati da crediti riferiti all'associazione in partecipazione P.I.S.T.A., iniziativa commerciale della controllata Gabetti Agency S.p.A., che nell'esercizio sono stati svalutati per l'importo di Euro 5 mila.

#### Nota n. 10: Attività destinate alla dismissione

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Settore Finance - Settore Franchising - Immobile La Gaiana S.p.A.	16 314 4 726 13 051	0 0 0
Totale attività destinate alla dismissione	34 091	0

A seguito degli accordi stipulati nel mese di novembre tra Gabetti Property Solutions e il Gruppo UBH, in tale voce sono ricomprese le voci dell'attivo inerenti i settori dell'intermediazione finanziaria e del franchising immobiliare che saranno oggetto dell'aggregazione in questione.

L'accordo prevede di far confluire in due società le attività di franchising immobiliare e di mediazione creditizia dei due Gruppi, anche per sfruttare al meglio le specifiche competenze maturate sul mercato immobiliare.

In una prima società, partecipata al 51% da Gabetti Property Solutions Agency e al 49% da UBH, confluiranno i marchi Gabetti Franchising Agency, Grimaldi Franchising e Professionecasa.

In una seconda società, partecipata al 51% da UBH e al 49% da Gabetti Property Solutions, confluiranno le attività di mediazione creditizia e brokeraggio assicurativo dei due gruppi, con i marchi G.finance, Rexfin, Assirex, MutuiStar e MutuiTime.

Come conseguenza dei suddetti accordi il Gruppo Gabetti cederà il controllo delle attività nette riconducibili ai settori "franchising immobiliare" e "servizi finanziari", acquisendo contestualmente investimenti in *joint venture* nelle corrispondenti società risultanti dall'accordo di integrazione con il Gruppo UBH. A tal fine il valore contabile delle attività riconducibili ai suddetti settori in dismissione è esposto nella tabella seguente (si rimanda alla nota n. 19 per l'informativa relativa alle passività direttamente associate alle attività in dismissione).





Infine, tra le attività destinate alla dismissione, si riscontra l'importo di Euro 13.051 mila riferito alla società La Gaiana S.p.A. a seguito del compromesso stipulato nel corso dell'esercizio riguardante il complesso immobiliare sito in Torino, Via Emilia, denominato "Casa Aurora" rogitato nel gennaio 2008. Su tale immobile gravava un mutuo ipotecario di residui Euro 6.870 mila, estinto nel mese di gennaio 2008.

Il dettaglio delle voci relative alle "attività destinate alla dismissione" è il seguente:

#### ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE

	SETTORE FINANCE	SETTORE FRANCHISING	IMMOBILE LA GAIANA	TOTALE
Investimenti immobiliari			13 051	13 051
Immobilizzazioni materiali	1 106	998		2 104
Immobilizzazioni immateriali	10 060			10 060
Partecipazioni valutate ad equity	468			468
Imposte anticipate	52	486		538
Altre attività a MLT	31	7		38
Totale attività non correnti	11 717	1 491	13 051	26 259
Crediti commerciali e altri crediti a BT Cassa e disponibilità liquide	4 489 108	3 225 10		7 714 118
Totale attività correnti	4 597	3 235	0	7 832
Totale attivo	16 314	4 726	13 051	34 091

Tra le immobilizzazioni immateriali è ricompresso l'avviamento iscritto sulla partecipazione detenuta da Gabetti Property Solutions S.p.A. in Gabetti Finance S.r.l..

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha acquistato il residuo 35% del capitale sociale di Gabetti Finance S.r.l. raggiungendo così la quota totalitaria di controllo.

Detta acquisizione è avvenuta contro un corrispettivo monetario pari ad Euro 9.964 mila (comprensivo dei costi di transazione). Confrontando questo valore con la frazione di patrimonio netto acquisita, si è quindi generato un avviamento pari ad Euro 9.797 mila.

Complessivamente il prezzo d'acquisto del 100% di detta partecipazione è stato pari ad Euro 10.400 mila.

A seguito degli accordi stipulati nel 2007 con il Gruppo UBH, Gabetti Finance S.r.l. rientrerà nel perimetro delle società che opereranno nella *joint venture* nel settore dell'intermediazione finanziaria. A supporto dei conferimenti alla *joint venture* sono state predisposte *fairness opinion* da un esperto indipendente che hanno evidenziato un valore economico attribuibile a Gabetti Finance S.r.l. ampiamente superiore al valore iscritto in bilancio.





## ATTIVITA' CORRENTI

#### Nota n. 11: Rimanenze

Immobili in corso di costruzione

Al 31 Dicembre 2007 la voce è pari ad Euro 34.916 mila ed è composta per Euro 14.611 mila dal valore dei due terreni edificabili in zona Murta Maria (Olbia) acquistati dalla società Myrsine S.r.l., per Euro 20.234 mila dal valore dei lavori di trasformazione di un ex opificio in locali commerciali dell'immobile di Milano, via Quaranta effettuati dalla società Cifin S.p.A. ed infine per Euro 71 mila dai costi inerenti alla stipula del preliminare di acquisto e all'inizio della progettazione per lo sviluppo di un'area sita in Olbia della località Murta Maria effettuati dalla società Myrsine 2 S.r.l.

## Immobili in attesa di vendita

Trattasi di beni relativi a contratti di locazione finanziaria risolti, in attesa di essere rilocati o altrimenti destinati alla vendita, di seguito dettagliati:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Vigevano - Via della Gioia	1	2
Sperlonga - Via Valle	45	49
Cameri - Via Matteotti	55	58
Totale immobili in attesa di vendita	101	109

Nel corso del 2007 non sono state registrate vendite di unità immobiliari. Per gli immobili di Sperlonga e di Cameri sono stati stipulati i contratti preliminari di vendita. La sottoscrizione dei contratti definitivi è prevista per i primi mesi del 2008.

Immobili destinati alla vendita

Sono di seguito evidenziati in dettaglio:





	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
Genova - Via del Molo	155	205
Isola Piana (CA)	107	347
Brescia - Via Zima	0	16
Udine - Via Caccia	69	158
Bologna - Via San Vitale	1 174	1 174
Milano - Via Tartaglia	4 443	5 509
Biella - Via Gramsci	91	91
Rescaldina - Via Piave	2 208	2 407
Firenze - Via Masaccio	0	27
Trieste - Via Martiri della Libertà	66	66
Trieste - Via Stuparich	118	537
Verona - Via Pirandello	108	108
Verona - Via Adigetto	0	573
Varese - Via Monte Tabor	5 438	5 242
Como - Via Roosvelt	19	0
Milano - Via Murat	2 040	0
Vercelli - Via Martiniana	78	0
Bologna - Via Larga	66	0
Vercelli - Casa Berra	342	0
Bologna - Via Irnerio	18	0
Finale Ligure - Via Torino	1 483	0
Firenze - Via Pietrapiana ang. Martiri del Popolo	12 751	0
Località sparse sul territorio (Star S.r.l.)	15 497	0
Totale immobili destinati alla vendita	46 271	16 460

Al 31 Dicembre 2007 gli immobili destinati alla vendita registrano un incremento di Euro 29.811 mila, principalmente a seguito dell'iscrizione dei valori degli immobili delle società facenti parte del Gruppo La Gaiana S.p.A. (Euro 32.275 mila).

# Acconti

Gli acconti ammontano ad Euro 12.460 mila e si riferiscono prevalentemente (Euro 12.356 mila) all'acquisto di complessive n. 25 unità immobiliari in costruzione nei grattacieli denominati "Emirate Crowns", "Executive Heights" e "XL Towers" in Dubai EAU della società Trading Vehicle 1 S.r.l.





# Nota n. 12: Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

La voce crediti commerciali ed altri crediti a breve termine è così composta:

Crediti verso clienti:

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Clienti per mediazioni immobiliari	1 586	8 190
- Clienti per mediazioni finanziarie	185	301
- Clienti per pratiche in contenzioso	649	788
- Clienti per attività di franchising	0	2 034
- Clienti per valutazioni e consulenze	6	1 255
- Clienti per fatture da emettere	6 032	10 198
- Altri	9 019	4 874
Totale crediti verso clienti	17 477	27 640
Totale fondi svalutazione crediti	-1 395	-1 905
Totale crediti netti verso clienti	16 082	25 735

La riduzione dei clienti per mediazioni immobiliari è principalmente riferita ad una fee di importo rilevante incassata nei primi mesi del 2007, oltre che alla diminuzione dei ricavi avvenuta nel corso dell'esercizio.

I crediti verso clienti relativi all'attività di franchising per l'esercizio 2007 sono stati inseriti tra le attività da dismettere.

Nella voce altri sono ricompresi i crediti derivanti dai servizi tecnici prestati dal Gruppo Abaco Team per l'importo di Euro 6.702 mila.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 44.





#### Altri crediti a breve termine:

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Altri ratei attivi	3	766
- Altri risconti attivi	994	1 032
- Altri crediti	1 532	14 265
- Depositi cauzionali	16	2
- Acconti a fornitori	844	686
- Crediti verso dipendenti	116	109
Totale crediti verso altri	3 505	16 860

Le voce registra nell'esercizio un decremento pari ad Euro 13.355 mila principalmente riferito alla voce "altri crediti" e relativo allo storno dell'importo di Euro 13.000 mila versato dalla Capogruppo quale caparra per l'acquisto dell'immobile sito in Roma via S.Apostoli.

La diminuzione della voce ratei attivi è dovuta ai ricavi per royalties relativi ai contratti di affiliazione commerciale, che vengono suddivisi in maniera omogenea lungo l'intera durata del contratto, riclassificati nell'esercizio 2007 nelle attività destinate alla dismissione.

La voce risconti attivi è composta prevalentemente dall'importo di Euro 302 mila relativi alla Capogruppo (principalmente costi per canoni di manutenzione, spese pubblicitarie e per leasing operativo su attrezzature informatiche, tutti di competenza di esercizi futuri) e di Euro 360 mila relativi a Gabetti Agency S.p.A. (principalmente canoni di locazione e noleggio attrezzature informatiche).

## Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Altri crediti tributari - Erario c/IVA	7 372 5 030	1 928 52
Totale altri crediti tributari	12 402	1 980

I crediti verso l'Erario per IVA sono immediatamente ed integralmente recuperabili con l'eventuale debito IVA dei mesi successivi, pertanto sono considerabili a breve termine e non suscettibili né di attualizzazione né di svalutazione.

Gli altri crediti tributari sono prevalentemente composti dagli importi versati a titolo di acconto, le ritenute subite e dal beneficio derivante dalle perdite fiscali dell'esercizio che verranno utilizzate a seguito della tassazione consolidata.





#### Nota n. 13: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine è così composta:

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
Finanziamenti ad altri BT	288	3 547
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	1 059	992
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-590	-509
Fondi svalutazione crediti	-176	-176
Totale crediti per operazioni di locazione fin.	293	307
Crediti per mutui concessi	154 384	165 360
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-129 476	-134 227
Fondi svalutazione crediti	-5 646	-6 619
Totale crediti per mutui concessi	19 262	24 514
Totale altri crediti finanziari BT	19 843	28 368

La voce, nel corso dell'esercizio, evidenzia un decremento di Euro 8.525 mila.

I "finanziamenti ad altri" è composto unicamente dal finanziamento infruttifero concesso da Agedil S.p.A. alla partecipata Iside S.r.l..

La voce crediti per mutui concessi comprende la quota a breve termine dei crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie.

Il decremento di Euro 5.252 mila è principalmente dovuto al naturale rientro delle quote capitale dei contratti ed in minor parte a risoluzioni anticipate effettuate nel periodo.

Al 31 Dicembre 2007 l'ammontare della quota capitale dei crediti a scadere risulta così suddivisa:

•	capitale a tasso indicizzato	Euro	593 mila
•	capitale a tasso rivedibile	Euro	270 mila
•	ratei interessi (gennaio)	Euro	18 mila
•	TOTALE A SCADERE	Euro	881 mila

Il fondo svalutazione crediti complessivo (quota a breve più quota a lungo termine) evidenzia un decremento di Euro 1.133 mila rispetto all'esercizio precedente, dovuto all'accantonamento del periodo per Euro 364 mila, al netto dell'utilizzo effettuato a copertura di perdite su crediti per Euro 1.497 mila.





Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva nota n. 44.

# Nota n. 14: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 Dicembre 2007 sono pari ad Euro 12.707 mila e diminuiscono di Euro 4.496 mila rispetto all'esercizio precedente. Il saldo è comprensivo di Euro 959 mila rappresentato da assegni in deposito.

#### Posizione finanziaria netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta consolidata così come richiesta dalla comunicazione Consob del 28 luglio 2006 evidenziando l'indebitamento finanziario netto corrente e non corrente del Gruppo. Per ognuna delle voci è altresì indicato il riferimento alla relativa nota di commento.

Per l'analisi delle variazioni della posizione finanziaria netta intervenute nell'esercizio si rimanda alla relazione sulla gestione nella sezione di commento alla struttura patrimoniale e finanziaria di gruppo.

(Dati in migliaia di Euro)	note esplicative	31.12.2007	31.12.2006
Cassa	n. 14	356	217
Depositi bancari e postali	n. 14	11 392	15 652
Titoli e attività finanziarie correnti	n. 14	959	1 334
Liquidità		12 707	17 203
Debiti verso banche	n. 26	-168 554	-70 575
Debiti e passività finanziarie correnti	n. 26	-55	-1 645
Indebitamento finanziario corrente		-168 609	-72 220
Posizione finanziaria netta corrente		-155 902	-55 017
Debiti verso banche	n. 20	-49 891	-1 253
Debiti e passività finanziarie non correnti	n. 20-23	-5 643	-24 517
Indebitamento finanziario non corrente		-55 534	-25 770
Posizione finanziaria netta		-211 436	-80 787

Nota: I crediti finanziari correnti non sono stati inclusi nel prospetto indicato in quanto riferiti a quote a breve di crediti per mutui in contenzioso ed a leasing scaduti.





#### PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

#### CAPITALE SOCIALE E RISERVE

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in dettaglio negli allegati. Di seguito commentiamo le principali voci.

# Nota n. 15: Capitale sociale

Il Capitale Sociale al 31 Dicembre 2007 di Euro 29.924 mila, interamente sottoscritto e versato, è costituito da n. 49.873.353 di azioni ordinarie da nominali Euro 0,60.

## Nota n. 16 Riserva da sopraprezzo delle azioni

Originariamente formata a seguito dell'aumento del capitale sociale deliberato il 14 Febbraio 1990, mediante emissione di n. 4.000.000 di azioni con un sopraprezzo di Lire 1.500 per cadauna azione, è stata imputata, per Euro 2.673 mila, all'aumento del capitale sociale nel corso dell'esercizio 2001, residuandone quindi Euro 425 mila.

A seguito della fusione per incorporazione con La Gaiana S.p.A. a tale riserva è stato imputato l'importo di Euro 44.939 mila determinatosi in applicazione di quanto previsto dall'IFRS 3 – Aggregazioni aziendali –.

Nel corso dell'esercizio a tale riserva sono stati imputati i costi della società di revisione legati all'aumento di capitale dedicato per l'importo di Euro 90 mila.

#### Nota n. 17: Altre riserve

## Riserva legale

La riserva legale, pari ad Euro 5.985 mila, si è incrementata rispetto all'esercizio precedente di Euro 4.392 mila a seguito della fusione per incorporazione della società La Gaiana S.p.A..

#### Altre riserve

Ammontano a Euro 3.181 mila e comprendono principalmente la riserva straordinaria per Euro 4.850 mila e la riserva per sovrapprezzo di emissione per Euro 54 mila, oltre l'impatto negativo derivante dall'applicazione retroattiva degli IAS/IFRS per l'importo complessivo di Euro 1.755 mila.

## Nota n. 18: Patrimonio netto di terzi

Al 31 Dicembre 2007 la voce è pari ad Euro 960 mila ed accoglie la perdita di competenza di terzi per Euro 275 mila e riserve di competenza di terzi per Euro 1.235 mila.





# Nota n. 19: Passività direttamente associate alle attività non correnti destinate alla dismissione

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006	
- Settore Finance - Settore Franchising	2 429 3 149		0
Totale passività destinate alla dismissione	5 578		0

A seguito degli accordi stipulati nel mese di novembre tra Gabetti Property Solutions e il Gruppo UBH, in tale voce sono ricomprese le voci del passivo inerenti i settori dell'intermediazione finanziaria e del franchising immobiliare che saranno oggetto dell'aggregazione in questione.

Il dettaglio delle voci relative alle "passività destinate alla dismissione" è il seguente:

## PASSIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE

	SETTORE FINANCE	SETTORE FRANCHISING	TOTALE
Debiti finanziari a MLT	906		906
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	53	479	532
Imposte differite	41	177	218
Totale passività correnti	1 000	656	1 656
Debiti commerciali e altri crediti a BT	1 429	2 493	3 922
Totale passività correnti	1 429	2 493	3 922
Totale passivo	2 429	3 149	5 578

Per i dettagli dell'accordo tra Gabetti Property Solutions e il Gruppo UBH si rimanda a quanto esposto nella nota n.10





## PASSIVITA' NON CORRENTI

# Nota n. 20: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Finanziamenti Bancari MLT	49.891	1.253
Finanziamenti per leasing	144	730
Altri finanziamenti MLT	320	378
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	50.355	2.361

I debiti per finanziamenti bancari a lungo termine sono rappresentati per Euro 548 mila dai debiti verso Centrobanca S.p.A., che sono garantiti da vincolo sui crediti verso i mutuatari, dal debito contratto da Abaco Servizi S.r.l. relativo ad un mutuo acceso per l'acquisto di unità immobiliari site in Roma del residuo valore in linea capitale di Euro 103 mila e per Euro 49.240 mila da debiti relativi all'accensione di mutui ipotecari erogati da vari istituti di credito per l'acquisto di immobili finalizzati all'attività di investment, property e trading.

Il tasso medio d'interesse del complesso dei finanziamenti a lungo termine di cui sopra, al 31 Dicembre 2007 è pari al 5,07 %.

Le quote a lungo termine dei debiti verso banche, saranno rimborsate nei tempi di seguito evidenziati:

Esercizio 2008	9.472
Esercizio 2009	1.262
Esercizio 2010	22.903
Esercizio 2011	11.604
Esercizio 2012	2.601
Oltre 5 anni	2.049
Totale	49.891

Il finanziamento per leasing rappresenta la passività finanziaria sorta a seguito dell'applicazione dello IAS 17, il quale prevede nell'attivo l'iscrizione del bene, se sono trasferiti tutti i rischi ed i benefici a carico dell'utilizzatore, e nel passivo il debito verso la società di leasing.

La società Abaco Servizi S.r.l. ha sottoscritto tali finanziamenti, il cui debito iscritto ammonta ad Euro 144 mila, per l'acquisizione di n. 5 porzioni immobiliari.

La voce di bilancio "Altri finanziamenti MLT" accoglie la quota residua dei finanziamenti soci erogati dal Gruppo Abaco Team di competenza dei terzi.





Nota n. 21: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Fondi per imposte differite IRES - Fondi per imposte differite IRAP	3 275 43	1 786 186
Totale fondi imposte differite	3 318	1 972

I principali elementi che compongono le imposte differite passive e la loro movimentazione durante l'esercizio in corso sono esposte nel prospetto allegato.

# Nota n. 22: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo e il trattamento di fine mandato degli amministratori del Gruppo Abaco.

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
Totale benefici successivi alla cessazione del	6.112	8.502

La tabella esposta di seguito evidenzia la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

Saldo al 31.12.2006	8 502
- Quota TFR della società incorporata	9
- TFR riclassificato tra le passività destinate alla	
dismissione	-41
- Quota maturata nell'esercizio	1 521
- Indennità liquidate nell'esercizio	-1 713
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-21
- Gruppo La Gaiana	138
- Riduzione da riforma	-681
- Utili/perdite attuariali	-170
- Credito vs.f.do tes. Inps x tfr conferito	-953
Saldo al 31.12.2007	6 591



rapporto di lavoro



Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 Dicembre 2007 sono state le seguenti:

## a. ipotesi demografiche

- per le probabilità di morte sono state assunte quelle della popolazione italiana rilevate dall'Istat nell'anno 2002 distinte per sesso;
- per le probabilità di inabilità quelle, distinte per sesso, adottate nel modello Inps per le proiezioni al 2010. Tali probabilità sono state costruite partendo dalla distribuzione per età e sesso delle pensioni vigenti al 1° gennaio 1987 con decorrenza 1984, 1985, 1986 relative al personale del ramo credito;
- per l'epoca di pensionamento per il generico attivo si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria;
- per le probabilità di uscita dall'attività lavorativa per cause diverse dalla morte sono state considerate delle frequenze annue del 12,5% per tutte le società del Gruppo;
- per le probabilità di anticipazione si è supposto un valore anno per anno pari al 3%.

## b. Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

•	Tasso annuo di attualizzazione:	5,45%
•	Tasso annuo di inflazione:	2,00%
•	Tasso annuo aumento retribuzioni:	3,00%
•	Tasso annuo incremento Tfr:	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice Iboxx Eurozone Corporates AA con duration superiore a 10 anni.

L'accantonamento IAS iscritto a conto economico è stato pari a Euro 629 mila ed è composto prevalentemente dai seguenti elementi:

- Costo previdenziale per i servizi correnti per Euro 223 mila;
- Oneri finanziari per Euro 358 mila.





# Nota n. 23: Altre passività a lungo termine

L'importo complessivo pari ad Euro 5.179 mila si riferisce per Euro 4.546 mila all'iscrizione degli importi da riconoscere a termine per l'acquisto del residuo 35% delle quote di Abaco Servizi S.r.l., mentre per Euro 633 mila si riferisce ai depositi cauzionali inquilini di La Gaiana S.p.A.

Nella determinazione delle passività collegate all'acquisizione a termine del 35% della partecipazione in Abaco Servizi S.r.l. sono stati tenuti in considerazione i dati del piano industriale nonché le ulteriori informazioni gestionali disponibili. La passività iscritta corrisponde al valore attuale dell'importo a termine e l'effetto dell'attualizzazione pari ad Euro 223 mila è contabilizzata nel conto economico tra gli oneri finanziari.

# PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 24: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Per fatture ricevute	5 203	4 854
- Per fatture da ricevere	3 379	6 337
Totale debiti verso fornitori	8 582	11 191
- Debiti verso dipendenti	2 518	3 828
- Debiti verso acquirenti per caparre	532	703
- Altri debiti	2 730	3 747
- Altri ratei	425	44
- Altri risconti	922	1 077
- Debiti verso clienti	2 320	2 112
- Debiti verso l'Erario c/IVA	159	992
- Altri debiti tributari	99	163
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	1 209	1 041
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	2 242	2 406
Totale altri debiti	13 156	16 113
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	21 738	27 304

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi.





I debiti verso dipendenti si riferiscono a rimborsi spese, incentivazione variabile, ferie e riposi compensativi maturati e quote di quattordicesima.

I debiti verso acquirenti per caparre sono relativi alle caparre ricevute da clienti a fronte della stipulazione di contratti preliminari di compravendita.

Gli altri debiti sono principalmente attribuibili alla gestione dei servizi di property immobiliare, effettuata per conto di clienti da Gabetti Agency S.p.A., ai debiti relativi ai versamenti da effettuarsi ai fondi pensione ed al 35% pari alla quota di terzi del risultato del Gruppo Abaco.

La voce risconti passivi è principalmente composta dallo storno di ricavi infragruppo a seguito dell'imputazione dei relativi costi ad incremento del valore degli immobili. Tali proventi vedranno la loro maturazione al momento dell'effettiva cessione degli immobili.

I debiti verso clienti riflettono i depositi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare.

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di Dicembre 2007.

Nota n. 25: Debiti per imposte sul reddito

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Debiti verso l'erario per imposte correnti IRES	447	166
- Debiti verso l'erario per imposte correnti IRAP	126	206
Totale debiti per imposte sul reddito	573	372

Nota n. 26: Debiti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Finanziamenti bancari - Altri finanziamenti	168 554 55	70 575 1 645
Totale debiti finanziari a BT	168 609	72 220

L'incremento del 2007 dei finanziamenti bancari pari ad Euro 97.979 mila si riferisce principalmente ai maggiori debiti contratti con il sistema bancario, sotto la forma tecnica di "denaro caldo", per finanziare gli investimenti effettuati e soprattutto all'indebitamento delle società del Gruppo La Gaiana non presenti al 31.12.2006 anch'esso sotto forma di "denaro caldo".





Gli altri finanziamenti si riducono di Euro 1.590 mila principalmente a seguito del diverso trattamento del debito della consolidata Brunilde S.r.l. nei confronti del socio Cifin S.p.A. ora anch'esso consolidato integralmente.

## Nota n. 27: Fondi per rischi ed oneri

Saldo	Saldo
31.12.2006	31.12.2006

# Totale fondi per rischi ed oneri

447

499

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2007 diminuisce di Euro 52 mila ed è rappresentata:

- per Euro 333 mila dallo stanziamento per copertura di costi per controversie legali relative a risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente;
- per Euro 69 mila da passività potenziali legati ad accertamenti in corso relativi all'INVIM sugli immobili in locazione finanziaria;
- per Euro 25 mila per rischi su effetti all'incasso salvo buon fine;
- per Euro 20 mila dallo stanziamento per copertura di costi per controversie legali con un fornitore.

Lo stanziamento effettuato, per l'ammontare complessivo di Euro 447 mila, rappresenta la miglior stima dell'onere potenziale derivante da tali contenziosi.

Tali fondi non sono stati attualizzati in quanto l'effetto non è significativo.

#### ALTRE INFORMAZIONI

#### Garanzie prestate

Garanzie reali

Al 31 Dicembre 2007 sono pari a Euro 1.102 mila e comprendono effetti e ricevute a garanzia di affidamenti bancari.

# **Ipoteche**

Al 31 Dicembre 2007 le ipoteche gravanti sulle immobilizzazioni sono relative a un contratto di apertura di credito ipotecario di Euro 8 milioni interamente utilizzato, concesso dalla Banca Carige S.p.A. sui caseggiati di Genova, Piazza Remondini civv. 3, 5 e 7, dal contratto di apertura di credito ipotecario di Euro 8 milioni utilizzato per Euro 1.561 mila della Banca Regionale Europea sugli immobili di Genova, Via Maddaloni e Via Ferruccio, nonché dal mutuo ipotecario di Euro 1,6 milioni stipulato con la Banca di San Giorgio per l'acquisto dell'immobile in Genova Via XX Settembre 28 interni 2 e 3.

Sull'immobile sito in Torino, Via Emilia, denominato "Casa Aurora", riclassificato tra le attività destinate alla dismissione grava un mutuo ipotecario di residui Euro 6.870 mila, estinto nel mese di gennaio 2008.





## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota n. 28: Ricavi

Il dettaglio della voce "Ricavi" risulta essere il seguente:

	2007	2006
- Intermediazione immobiliare *	38 818	54 928
- Segnalazioni di mutui e leasing	58	6 478
- Vendite di immobili	11 164	8 465
- Valutazioni immobiliari	2 029	2 266
- Asset e property management	358	952
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	9 158	5 909
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	61 585	78 998

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia ancorché fatturati a clienti esteri, tranne i ricavi conseguiti da Abaco Team Services S.a.r.l. pari ad Euro 106 mila.

## Nota n. 29: Variazione nelle rimanenze di immobili in costruzione

Tale voce al 31 Dicembre 2007 è pari ad Euro 5.906 mila ed è rappresentata per Euro 1.053 mila dai costi incrementativi relativi ai lavori in corso sui due terreni siti nel comune di Olbia, località Murta Maria effettuati dalla società Myrsine S.r.l., per Euro 4.782 mila dallo stato d'avanzamento lavori di trasformazione dell'immobile sito in Milano, via Quaranta, effettuati dalla società Cifin S.p.A. ed infine per Euro 71 mila sostenuti dalla società Myrsine 2 S.r.l., relativamente a costi inerenti alla stipula del preliminare di acquisto e all'inizio della progettazione per lo sviluppo di un'area sita in Olbia in località Murta Maria.





Nota n. 30: Altri proventi

La voce "Altri proventi" risulta in dettaglio così composta:

	Anno	Anno
	2007	2006
- Affitti attivi	1 984	217
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re *	537	434
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re *	140	318
- Rimborsi spese da clienti	988	849
- Indennizzi per estinzioni anticipate mutui	2	13
- Sopravvenienze attive	454	696
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	5	3
- Altri proventi	344	436
Totale altri ricavi e proventi	4 454	2 966
* Ricavi da intermediazione e servizi connessi	39 495	55 680

<sup>\*</sup> I ricavi da intermediazione e servizi connessi già esposti nel conto economico consolidato di sintesi ammontano ad Euro 39.495 mila e sono rappresentati oltre che dai ricavi per intermediazione immobiliare anche dai proventi derivanti da risarcimento danni e da contributi sulla pubblicità richiesti alla clientela.

La voce affitti attivi si incrementa di Euro 1.767 mila e comprende gli affitti per Euro 1.822 mila rivenienti dagli investimenti immobiliari relativi al Gruppo La Gaiana non presenti nello scorso esercizio.

Nota n. 31: Acquisti di immobili

	Anno 2007	Anno 2006
<ul><li> Variazione delle rimanenze di immobili</li><li> Acquisto di immobili</li><li> Costi incrementativi</li></ul>	(8.247) 11.500 10.785	1.669 4.250 1.677
Totale acquisti di immobili	14.038	7.596

Gli importi relativi al totale acquisti immobili si riferiscono principalmente alle società del Gruppo La Gaiana, non presenti nello scorso esercizio.





La voce acquisto di immobili per l'importo di Euro 11.500 mila si riferisce all'acquisto dell'immobile sito in Firenze, via Pietrapiana angolo Via Martiri del Popolo effettuato dalla società Pietrapiana S.r.l., mentre i costi incrementativi sono prevalentemente relativi all'immobile sito in Varese, via Monte Tabor (Brunilde S.r.l.) per Euro 1.521 mila, ai lavori di trasformazione dell'immobile sito in Milano, via Quaranta (Cifin S.p.A.) per Euro 7.794 mila ed all'inizio dei lavori di costruzione nell'area in zona Murta Maria (Olbia) (Myrsine S.r.l.) per Euro 1.053 mila.

Si segnala che gli importi relativi all'esercizio 2006 sono stati rettificati delle poste relative alle società Sagittario S.r.l. e Riccardo S.r.l., entrambe partecipate da Agedil S.p.A., in quanto entrambe le società sono state valutate ad equity e quindi riclassificate (vds. Nota 40).

## Nota n. 32: Costi del personale

Al 31 Dicembre 2007 il costo del personale ammonta ad Euro 32.139 mila ed aumenta rispetto all'anno precedente per Euro 3.029 mila a seguito degli oneri straordinari di riorganizzazione sostenuti, in parte compensati da una riduzione dei costi relativi alla parte variabile delle retribuzioni, coerente con i minori risultati operativi raggiunti.

	31.12.2007	31.12.2006
- Dirigenti	24	24
- Quadri	53	51
- Impiegati	572	565
- Operai	10	7
Totale dipendenti	659	647

	Media giornaliera 31.12.2007	Media giornaliera 31.12.2006
- Dirigenti	30	24
- Quadri	56	49
- Impiegati	589	502
- Operai	9	0
Totale dipendenti	684	575

Non sono presenti dipendenti nelle società consolidate con il metodo proporzionale.





Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2007	Anno 2006
Salari e stipendi Oneri per incentivazione all'esodo	21.560 2.969	21.108 288
Oneri sociali	6.587	6.306
Accantonamento TFR	1.016	1.400
Altri costi per personale	7	8
Costi del personale	32.139	29.110

# Nota n. 33: Ammortamenti

Si riepiloga qui di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespite:

	Anno 2007	Anno 2006
Fabbricati	33	33
Automezzi	3	-
Mobili e attrezzature ufficio	383	409
Macchine elettroniche	92	52
EDP, impianti di sicurezza e condizionamento	18	39
Altre immobilizzazioni materiali	136	77
Migliorie beni di terzi	656	812
Ammortamento delle immobilizzazioni	1.321	1.422
materiali	1.521	1.722
Concessioni, licenze, marchi	27	43
Software	380	278
Altre immobilizzazioni immateriali	72	207
Ammortamento delle immobilizzazioni	479	528
immateriali		
Totale ammortamenti	1.800	1.950





Nota n. 34: Costi per servizi

La composizione della voce "Costi per Servizi" è la seguente:

	Anno 2007	Anno 2006
- Costi pubblicitari	6 196	6 364
- Provvigioni passive	9 076	12 899
- Consulenze professionali	5 266	4 427
- Consulenze legali	1 740	1 523
- Emolumenti amministratori e sindaci	1 982	1 697
- Postali, telefoniche ed energia	1 938	2 064
- Assicurazioni	395	462
- Servizi per il personale	2 549	1 955
- Pulizia uffici	619	578
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1 207	926
- Servizi inerenti immobili dest.alla vendita	348	342
- Oneri bancari	272	170
- Meeting e formazione	224	291
- Altri costi	2 318	1 370
Totale costi per servizi	34 130	35 068

La sensibile diminuzione delle provvigioni passive trova riscontro nella diminuzione dei ricavi tipici a seguito del forte rallentamento registrato nell'attività di intermediazione immobiliare.

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente all'attività di intermediazione immobiliare ed alla pubblicità istituzionale della Capogruppo.

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti, i ticket restaurant e la ricerca e selezione del personale.





Nota n. 35: Altri costi operativi

	Anno 2007	Anno 2006
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	5 527	4 993
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	1 708	1 631
- Leasing di autovetture	0	13
Totale godimento beni di terzi	7 235	6 637
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	542	75
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	565	621
Totale accantonamenti altri fondi rischi	353	189
Altri costi		
- Imposte e tasse	2 178	1 544
- Valori bollati	76	37
- Materiali di consumo	942	882
- Sopravvenienze passive	1 519	503
- Spese per convention	0	1 875
- Altri oneri di gestione	1 576	1 623
Totale altri costi	6 291	6 464
Totale altri costi operativi	14 986	13 986

Al 31 Dicembre 2007 la voce si incrementa di Euro 1 milione, principalmente per maggiori costi per il godimento beni di terzi riguardanti la locazione degli uffici, il noleggio di autovetture assegnate al personale ed i canoni di leasing operativo sostenuti per l'utilizzo di materiale hardware; le maggiori imposte e tasse sono relative principalmente all'IVA indetraibile.

## Leasing operativo

Il Gruppo Gabetti usufruisce nell'ambito dell'attività di attrezzature informatiche prese a noleggio.

Il contratto di leasing operativo è stato oggetto di profonda revisione nel corso dell'esercizio. A partire dal 2008 pertanto, cambieranno le modalità di determinazione dei canoni e delle regole di investimento.





La modalità in essere sino al 31 Dicembre 2007, prevede un contratto di leasing operativo per ogni società ordinante basato sugli investimenti effettuati in un trimestre.

Sul totale dell'investimento viene calcolato il canone mensile che è generalmente pari ad euro 29 per ogni 1000 euro di investimento effettuato nel periodo. Nel canone è compresa anche un'assicurazione che copre eventuali danni o furti per i beni oggetto di contratto.

La durata di ogni singolo contratto è pari a 36 mesi, con pagamento delle rate trimestrali anticipate.

Annualmente i quattro contratti trimestrali stipulati possono essere accorpati in un unico e nuovo contratto che ha decorrenza il primo giorno dell'anno successivo e che prevede una rinegoziazione del canone.

Il nuovo contratto prevede invece un canone predefinito in fase di start up che può rimanere invariato per tutta la durata contrattuale o essere diminuito a seconda del volume di investimenti previsti.

Il rinnovo del parco macchine è flessibile in quanto l'utilizzo del budget semestrale calcolato preliminarmente consente investimenti senza aumenti del canone di locazione.

Il budget non utilizzato alla fine di ogni semestre può portare, a scelta della Società, alla richiesta di diminuzione del canone periodico o alla trasposizione sul semestre successivo del residuo da investire.

La durata del contratto è pari a 48 mesi, con pagamento delle rate trimestrali anticipate. In caso di utilizzo dell'opzione di rinnovo semestrale degli investimenti, la durata del contratto decorre dal momento in cui l'opzione di rinnovo viene esercitata.

In caso di risoluzione del contratto o di termine dello stesso e nel caso in cui il Gruppo Gabetti non ritenga necessario continuare a fruire delle attrezzature a noleggio, le stesse devono essere restituite alla società di leasing operativo.

- Canoni da sostenersi nel corso dell'anno 2008:

Totale Gruppo Gabetti

€ 372.838,96

- Canoni da sostenersi per ogni anno successivo al 2008 (mantenendo inalterati i volumi di investimento):

Totale Gruppo Gabetti

€ 372.838,96





Nota n. 36: Ricavi finanziari

	Anno 2007	Anno 2006
- Altri proventi da partecipaz.imprese controllate	1 658	0
- Proventi su operazioni di locazione finanziaria	0	1
Totale proventi operazioni di locazione fin.ria	0	1
- Interessi attivi su mutui verso clienti	661	705
- Interessi di mora incassati	1 040	1 448
Totale proventi per mutui concessi	1 701	2 153
- Interessi attivi su altri finanziamenti	83	11
- Differenze cambio attive	90	0
- Interessi attivi bancari	93	31
- Altri proventi finanziari	949	307
Totale altri proventi finanziari	1 132	338
Totale ricavi finanziari	4 574	2 503

Gli altri proventi da partecipazione in imprese controllate si riferiscono prevalentemente ai dividendi erogati nel corso dell'esercizio dalle società Royal Building S.r.l. ed Hellas S.r.l. per l'importo complessivo di Euro 1.562 mila.

Tra gli altri proventi finanziari sono ricompresi i proventi pagati nell'esercizio dal Fondo Diomira di cui la società GPS Fund S.p.A. detiene n. 16 quote.





Nota n. 37: Costi finanziari

	Anno 2007	Anno 2006
Interessi debiti MLT verso banche	992	130
Interessi debiti BT verso banche Interessi debiti BT verso altri	6 040 4	1 541
Altri oneri finanziari  Totale costi finanziari	7 320	1 702

L'incremento dei costi finanziari pari ad Euro 5.618 è principalmente dovuto al maggior indebitamento verso le banche.

Gli altri oneri finanziari comprendono gli effetti derivanti dall'attualizzazione del debito calcolato sull'esercizio dell'opzione per l'acquisto a termine della residua quota di partecipazione in Abaco Servizi S.r.l. per l'ammontare di Euro 223 mila.

Nota n. 38: Rettifiche di valore su crediti finanziari

Rettifiche di valore su crediti finanziari	364	928

**Anno 2007** 

Anno 2006

Trattasi degli accantonamenti deducibili e indeducibili al fondo svalutazione crediti per mutui.

# Nota n. 39: Valutazione di attività finanziarie

Non sussistono valutazioni di attività finanziarie che erano invece presenti nell'esercizio precedente e riferite alla società Icomil S.p.A. in liquidazione (ex Impresa Gadola S.p.A.).





Nota n. 40: Risultato di società valutate ad equity

	Anno 2007	Anno 2006
- Dividendo da Star S.r.l.	0	1 275
- Rivalutazione (svalutazione) Star S.r.l.	-153	-1 133
- Rivalut.(svalut.) Turismo & Immobiliare S.p.A.	-422	0
- Rivalutazione (svalutazione) Royal Land S.r.l.	0	-20
- Rivalutazione (svalutazione) Royal Building S.r.l.	-579	-123
- Rivalutazione (svalutazione) Hellas S.r.l.	131	-179
- Rivalutazione (svalutazione) Myrsine S.r.l.	-26	14
- Rivalut. (svalutaz)Abaco Team Costruzioni S.r.l.	-17	43
- Rivalut.(svalutaz.) Abaco Team Progetti S.r.l.	19	15
- Rivalut.(svalut)Abaco Team Servizi Marche S.r.l.	0	-2
- Rivalut.(svalut)Estate Management S.r.l.	33	0
- Rivalut.(svalut)Abaco Team Systemes S. a r.l.	-2	0
- Rivalutazione (svalutazione) Sagittario S.r.l.	0	324
- Rivalutazione (svalutazione) Riccardo S.r.l.	-8	463
- Rivalutazione (svalutazione) Iside S.r.l.	-6	36
Totale risultato netto soc.valutate ad equity	-1 030	713

Si precisa che la quota di svalutazione relativa a Star S.r.l. e Myrsine S.r.l. si riferisce ai primi quattro mesi dell'esercizio 2007, in quanto dal 1° Maggio entrambe le società sono state consolidate integralmente a seguito della fusione con La Gaiana S.p.A.

Nota n. 41: Imposte sul reddito

	Anno	Anno
	2007	2006
- IRAP dell'esercizio	916	1 863
- IRES dell'esercizio	-2 607	603
- Imposte anticipate	540	-1 209
- Imposte differite	-624	-153
Totale imposte sul reddito	-1 775	1 104





Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, sono evidenziati nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

# Nota n. 42: Utile e perdite derivante da attività destinate alla dismissione

Comprendono il risultato del settore di intermediazione finanziaria e del settore del franchising immobiliare oggetto dell'integrazione con UBH.

Il dettaglio della voce è il seguente:

#### UTILI E PERDITE DERIVANTI DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE

	SETTORE FINANCE	SETTORE FRANCHISING	TOTALE
Ricavi	8 023	7 413	15 436
Altri ricavi e proventi	18	645	663
Totale valore della produzione	8 041	8 058	16 099
Costo del personale	1 980	2 388	4 368
Ammortamenti	179	348	527
Costi per servizi	4 201	1 174	5 375
Altri costi operativi	1 286	776	2 062
Totale costi della produzione	7 646	4 686	12 332
Utile operativo	395	3 372	3 767
Ricavi finanziari	1		
Costi finanziari	29		
Risultato netto di società valutate ad equity	-59		
Utile prima delle imposte	308	3 372	3 680
Imposte	953	-1 357	-404
Utile netto dell'esercizio	1 261	2 015	3 276

Si segnala che il risultato del settore finance è depurato dei costi intercompany, elisi in sede di consolidamento, per l'importo di Euro 3,8 milioni. Tali costi sono riferiti a prestazioni di servizi, provvigioni passive e oneri per il personale distaccato.

# Nota n. 43: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo alla media ponderata alle azioni in circolazione nell'esercizio al netto di quelle detenute (vds tabella di riferimento a pag. 34 della relazione sulla gestione del bilancio consolidato).





# Nota n. 44: Informativa sui rischi

# INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

# CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dallo IAS 39.

# Esercizio 2006

	Categorie IAS 39						
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	2.348	0	0	2.348	7
ATTIVITA' CORRENTI							
Crediti commerciali							
Verso clienti	0	0	25.735	0	0	25.735	12
Acconti a fornitori	0	0	686	0	0	686	12
Attività finanziarie correnti							
Crediti finanziari	0	0	28.368	0	0	28.368	13
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	15.652	0	0	15.652	14
Denaro e valori in cassa	0	0	1.551	0	0	1.551	14
Totale attività	0	0	74.340	0	0	74.340	





	Categorie IAS 39					
Passività per strumenti Passività per strumenti Passività per finanziari strumenti al costo detenuti per la designazione negoziazione					Note di bilancio	
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti e passività finanziarie						
Debiti verso banche	0	0	1.253	1.253	20	
Debiti verso società di leasing	0	0	730	730	20	
Altre passività finanziarie	0	0	23.787	23.787	20-23	
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche						
Conti correnti passivi	0	0	70.575	70.575	26	
Debiti verso fornitori						
Verso fornitori	0	0	11.191	11.191	24	
Acconti da clienti	0	0	2.815	2.815	24	
Altre passività finanziarie						
Finanziamenti	0	0	1.645	1.645	26	
Totale passività	0	0	111.996	111.996		

# Esercizio 2007

	C	Categorie IAS	39				
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Titoli/Partecipazioni	0	0	C	0	5.536	5.536	5
Crediti finanziari	0	0	2.254	0	0	2.254	7-8
ATTIVITA' CORRENTI Crediti commerciali Verso clienti	0	0	16.082	· 0	0	16.082	12
Acconti a fornitori	0	0	844	0	0	844	12
Attività finanziarie correnti							
Crediti finanziari	0	0	19.843	0	0	19.843	13
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	11.392	. 0	0	11.392	14
Denaro e valori in cassa	0	0	1.315	0	0	1.315	14
Totale attività	0	0	51.730	0	5.536	57.266	





	Categorie IAS 39						
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio		
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti e passività finanziarie							
Debiti verso banche	0	0	49.891	49.891	20		
Debiti verso società di leasing	0	0	144	144	20		
Altre passività finanziarie	0	0	4.866	4.866	20-23		
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche							
Debiti verso banche	0	0	168.554	168.554	26		
Debiti verso fornitori							
Verso fornitori	0	0	8.582	8.582	24		
Acconti da clienti	0	0	2.852	2.852	24		
Altre passività finanziarie							
Finanziamenti (quota a breve)	0	0	55	55	26		
Totale passività	0	0	234.944	234.944			

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

Per crediti finanziari per mutui	Saldo all'1/1/2007	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2007
Fondo svalutazione crediti Fondo svalutazione per interessi di mora	7.120 134.227	(1.497) (15.409)	364 10.658	5.987 129.476
Totale fondi	141.347	(16.906)	11.022	135.463

Per altri crediti finanziari	Saldo all'1/1/2007	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2007
Fondo svalutazione crediti	176	0	0	176
Fondo svalutazione per interessi di mora	510	0	80	590
Totale fondi	686	0	80	766

Per crediti commerciali	Saldo all'1/1/2007	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2007
Fondo svalutazione crediti	1.779	(832)	259	1.206
Fondo svalutazione per interessi di mora	126	0	63	189
Totale fondi	1.905	(832)	322	1.395

Nella movimentazione dei fondi è esclusa la parte relativa le attività dismesse.





# Fair value di attività e passività finanziarie

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

					(valori in migliaia d			
Esercizio 2006	Valore	Mark to Market	N	lark to Model		Totale	Note di	
	contabile		Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model	Fair Value	bilancio	
Crediti finanziari per mutui	26.467	28.113				28.113	7-13	
Altri crediti finanziari	4.249				4.249	4.249	7-13	
Crediti commerciali	26.421					26.421	12	
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	17.203					17.203	14	
Debiti verso banche	(71.828)					(71.828)	20-26	
Debiti verso fornitori	(14.006)					(14.006)	24	
Altre passività finanziarie	(26.162)				(26.162)	(26.162)	20-23-26	
	(37.656)	28.113			(21.913)	(36.010)		

						(valori in migl	iaia di euro)
Esercizio 2007	Valore	Mark to	M	lark to Model		Totale	Note di
	contabile	Market	Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model	Fair Value	bilancio
Crediti finanziari per mutui	20.373	21.791				21.791	7-13
Titoli disponibili per la vendita	5.536	5.536				5.536	5
Altri crediti finanziari	1.724					1.724	7-8-13
Crediti commerciali	16.926					16.926	12
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	12.707					12.707	14
Debiti verso banche	(218.445)					(218.445)	20-26
Debiti verso fornitori	(11.434)					(11.434)	24
Altre passività finanziarie	(5.065)				(5.065)	(5.065)	20-23-26
	(177.678)	27.327			(5.065)	(176.260)	

Il fair value dei crediti finanziari relativi ai crediti per mutui è stato calcolato applicando il tasso medio di indebitamento di gruppo alla data del 31/12/2007 pari al 5,03% (4,107% nel 2006)

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair valure dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.





# Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Esercizio 2007 (valori in mig									
Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti				
Passività al costo ammortizzato	(223)	-	-	90	(133)				
Crediti	1.443	(75)	-	-	1.368				
Strumenti finanziari disponibili per la vendita	829	-	-	-	829				
Effetto attualizzazione TFR	(358)	-	-	-	(358)				
Totale					1.706				

#### Rischio di cambio

Il Gruppo è esposto a tale rischio per la presenza nel perimetro di consolidamento della società Trading Vehicle 1, società che ha sede in Dubai. La moneta funzionale della società è la moneta locale (Dirham). Tra le partite reciproche vi è un finanziamento netto erogato da La Gaiana per l'importo di Euro 13.292 mila. La conversione di detta posta ha generato, nell'esercizio, un effetto negativo di Euro 966 mila, rilevato a patrimonio netto. Il cambio utilizzato al 31/12/2007 è stato pari a 5,40656 Dirham per 1 Euro.

Nel caso in cui il tasso di cambio Euro/Dirham subisse una variazione di 5 punti percentuali in più o in meno, il Patrimonio Netto subirebbe una variazione di Euro 660 mila circa.

## Rischio di prezzo

Alla data del 31/12 il tasso interno di rendimento medio annuo dei titoli destinati alla vendita (Fondo Diomira) è pari al 10,60%. Sulla base di detto tasso la variazione attribuibile alla quota di investimento iscritta in bilancio produrrebbe un effetto sul Patrimonio Netto, al netto dell'effetto fiscale, pari a Euro 401 mila.

## Rischio di tasso di interesse

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio. La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente all'analisi di sensitivity effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Risutato Anni		Rise	rva di	Totale			
Allili	Econo	omico	Patrimonio Netto		Patrimonio Netto		
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	
2006	254	(254)	0	0	254	(254)	
2007	794	(794)	0	0	794	(794)	





## Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è collegato alla difficoltà di reperire fondi per far fronte agli impegni.

Il Gruppo può fare affidamento sulle proprie risorse finanziarie depositate presso gli istituti di credito dai quali ha ricevuto linee di affidamento per complessivi Euro 300 milioni.

Il Gruppo vanta altresì crediti verso clienti dai quali sono attesi flussi finanziari che verranno utilizzati per soddisfare le esigenze di liquidità.

Inoltre il Gruppo fronteggia il rischio di liquidità cercando di abbinare, per scadenze temporali, entrate ed uscite finanziarie.

Infine, la scelta effettuata dal Gruppo di centralizzare la funzione di Tesoreria, finalizzata ad una più efficace gestione degli affidamenti e delle fonti necessarie all'esercizio dell'attività, permette alle società partecipate di poter contare su linee di credito ad ombrello, fornite con mandato di credito dalla Capogruppo, oltre che a finanziamenti diretti tra società del Gruppo.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosidetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

#### Esercizio 2006

Classi		Valori		Scac	Totale flussi	Note di		
Ciassi	contabili	A revoca Entro 1 anno Da 1 a 5 anni		Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	di cassa	bilancio	
Passività finanziarie								
Debiti v/banche per c/c pas	sivi	71.828	60.600	8.000	3.402	0	72.002	20-26
Finanziamenti		2.022	2.022	0	0	0	2.022	20-26
Altre passività finanziarie		23.409	0	27.238	0	0	27.238	23
Debiti verso società di leasin	ng	730	0	171	617	0	788	20
Totale		97.989	62.622	35.409	4.019	0	102.050	

#### Esercizio 2007

Classi	Valori		Scao	Totale flussi	Note di		
Classi	contabili	A revoca Entro 1 anno Da 1 a 5 anni		Oltre 5 anni	di cassa	bilancio	
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	218.445	152.093	3.667	72.052	0	227.812	20-26
Finanziamenti	375	375	0	0	0	375	20-26
Altre passività finanziarie	4.546	0	4.881	0	0	4.881	23
Debiti verso società di leasing	144	0	45	103	0	148	20
Totale	223.510	152.468	8.593	0	0	233.216	

#### Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, sebbene l'analisi analitica di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo. Peraltro occorre rilevare che nel corso del 2007 la percentuale di copertura dei fondi rischi sui crediti è aumentata rispetto a quella dell'anno precedente passando quindi dal 21,20% (2006) al 22,71% (2007).

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.





#### Esercizio 2006

SITUAZIONE CREDITI								
Voce di Bilancio	Totale credito	Scaduto		Svalutazione				
voce di Bilancio	netto	12 mesi	Oltre	Totale	crediti			
Crediti								
Crediti per mutui	26.467	0	23.029	23.029	7.120			
Altri clienti	26.421	13.060	401	13.461	1.905			
Totale	52.888	13.060	23.430	36.490	9.025			
Crediti finanziari								
Crediti finanziari (non correnti)	395							
Depositi bancari	15.652							
Denaro e valori in cassa	1.551							
Altri crediti finanziari (correnti)	3.854							
Totale	21.452							

#### Esercizio 2007

SITUAZIONE CREDITI								
Voce di Bilancio	Totale credito	Scaduto	Scaduto netto					
voce di Bilancio	netto	12 mesi	Oltre	Totale	crediti			
Crediti								
Crediti per mutui	20.373	0	18.453	18.453	5.987			
Altri clienti	16.926	3.447	315	3.762	1.206			
Totale	37.299	3.447	18.768	22.215	7.193			
Crediti finanziari								
Crediti finanziari (non correnti)	1.143							
Depositi bancari	11.392							
Denaro e valori in cassa	1.315							
Altri crediti finanziari (correnti)	581							
Totale	14.431							

# Nota nr. 45: Informativa di settore

Il Gruppo Gabetti è attualmente organizzato nei seguenti settori di attività:

- intermediazione immobiliare diretta;
- intermediazione immobiliare franchising;
- intermediazione finanziaria;
- investment/trading;
- property;
- servizi tecnici;
- altro (mutui in portafoglio e altri servizi immobiliari).

Tali settori di attività costituiscono le basi su cui il Gruppo riporta le informazioni di settore secondo lo schema primario. Le informazioni per attività rappresentano inoltre l'unica base di informativa pubblicata non essendo possibile identificare aree geografiche significative sulla base di rischi e risultati differenti.





Le principali attività sono le seguenti:

- intermediazione immobiliare diretta: attività di intermediazione immobiliare generata attraverso la rete di proprietà;
- Intermediazione immobiliare franchising: attività di intermediazione immobiliare generata attraverso la rete di vendita in franchising;
- Intermediazione finanziaria: attività di mediazione di mutui erogati da istituti di credito, dei prodotti assicurativi e finanziari collegati, nonché delle operazioni di leasing intermediate nel settore corporate;
- Investment/trading: attività di investimento e trading immobiliare;
- Property: attività di investimenti immobiliari a reddito;
- Servizi tecnici: attività di consulenza e gestione immobiliare;
- Altro (mutui in portafoglio e altri servizi immobiliari): attività di gestione dei mutui in portafoglio e alti servizi immobiliari.

I settori di attività sono presentati al netto dei rapporti infrasettore mentre sono evidenziati i ricavi fra settori di attività diversi.

La riconciliazione dei dati gestionali per settore di attività con i valori esposti nel bilancio consolidato è presentata nella colonna "riconciliazioni"; le principali poste sono riferibili ai seguenti fenomeni:

- riclassifica del saldo della gestione finanziaria nei ricavi di settore delle attività di Investment/Trading, Property ed Altro (mutui in portafoglio e altri servizi immobiliari);
- riclassifica del risultato delle società valutate ad equity nei ricavi di settore delle attività di Investment/Trading;
- riclassifica del risultato delle attività destinate alla vendita nel risultato di settore.

Le informazioni economiche relative ai settori di attività sono le seguenti:





2007 (valori in migliaia euro)	Interme diazione Immobi liare diretta	Interme diazione Immobi liare Franchi sing	Interme diazione finanzia ria	Invest ment/ Trading	Property	Servizi tecnici	Altro (mutui in portafo glio e altri servizi immobi liari)	Elisioni	Totale per segmenti	Riclassi fiche	Gruppo Gabetti
Ricavi	39 495	0	0	17 417	0	11 163	754	0	68 828	(1 535)	67 293
Ricavi fra segmenti	502	0	0	0	0	0	0	(502)	0		0
Altri proventi	373	0	0	323	1 381	401	1 036	0	3 514	940	4 454
Costi di segmento	(47 541)	0	0	(17 843)	(978)	(9 477)	(3 300)	0	(79 139)	(5 927)	(85 067)
Costi fra segmenti	0	0	0	(325)	(161)	(17)	0	502	0		0
Utile e perdita derivanti da attività destinate alla dismissione	0		(3 391)		0	0	0	0		1 740	
Margine di segmento Ricavi non allocati	(7 172)	1 651	(3 391)	(428)	242	2 071	(1 510)	0	(= ===)	(4 782)	
									198	0	
Costi generali ed amministrativi									(12 026)	0	,
Risultato operativo Proventi finanziari non allocati									(20 366)	(4 782)	
Oneri finanziari non allocati									257	4 317	4 574
Onen imanziari non ailocati									(5 498)	(1 822)	(7 320)
Rettifiche di valore su crediti finanziari									0	(364)	(364)
Valutazione di attività finanziarie									0	0	0
Risultato netto di società valutate ad equity									0	(1 030)	(1 030)
Risultato ante imposte									(25 607)	(3 681)	(29 288)
Imposte sul reddito									(1 370)	(405)	(1 775)
Risultato dopo le imposte									(24 237)	(3 276)	(27 513)
Utile e perdita derivanti da attività destinate alla dismissione									0	3 276	3 276
Risultato netto dell'esercizio									(24 237)	(0)	
Quote di pertinenza di terzi									(275)		(275)
Utile netto di esercizio di gruppo									(23 962)		(23 962)

2006 (valori in migliaia euro)	Interme diazione Immobi liare diretta	Interme diazione Immobi liare Franchi sing	Interme diazione finanzia ria	Invest ment/ Trading	Property	Servizi tecnici	Altro (mutui in portafo glio e altri servizi immobi liari)	Elisioni	Totale per segmenti	Riclassi fiche	Gruppo Gabetti
Ricavi	60 675	0	0	8 809	0	8 175	3 599	0	81 259	(2 626)	78 633
Ricavi fra segmenti	178	0	0		0		0	(178)		0	0
Altri proventi	899	0	0	293	0	687	1 068	0	2 947	19	2 966
Costi di segmento	(55 337)	0	0	(9 300)	0	(7 042)	(5 556)	0		(114)	(77 350)
Costi fra segmenti	0	0	0	(136)	0	(42)	0	178	0	0	0
Utile e perdita derivanti da attività destinate alla dismissione  Margine di segmento	0 6 415	539 <b>539</b>	242 <b>242</b>	(334)	0		0 (889)	0	781 <b>7 751</b>	(781) (3 502)	0 <b>4 249</b>
Ricavi non allocati	0 413	339	242	(334)	U	1770	(609)	- 0	365	(3 302)	365
Costi generali ed amministrativi									(10 312)	0	(10 312)
Risultato operativo									(2 196)	(3 502)	(5 698)
Proventi finanziari non allocati									349	2 154	2 503
Oneri finanziari non allocati									(605)	(1 097)	(1 702)
Rettifiche di valore su crediti finanziari Valutazione di attività finanziarie									(928) (236)	(0)	(928) (237)
Risultato netto di società valutate ad equity									56	657	713
Risultato ante imposte									(3 560)	(1 789)	(5 349)
Imposte sul reddito									1 323	(219)	1 104
Risultato dopo le imposte									(4 883)	(1 570)	(6 453)
Utile e perdita derivanti da attività destinate alla dismissione Risultato netto dell'esercizio									0 (4 883)	1 570 <b>0</b>	1 570 <b>(4 883)</b>
Quote di pertinenza di terzi									117		117
Utile netto di esercizio di gruppo									(5 000)		(5 000)

Rispetto all'esercizio precedente si segnala l'ingresso nel settore di attività Property attraverso la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A..

Le informazioni patrimoniali relative ai settori di attività sono riportate di seguito:





2007 (valori in migliaia euro)	Intermedia zione Immobiliare diretta	Intermedia zione Immobiliare Franchising	Intermedia zione finanziaria	Investment/ Trading	Property	Servizi tecnici	Altro (mutui in portafoglio e altri servizi immobiliari)	Gruppo Gabetti
Attività di settore	19 352	0	0	110 447	69 968	16 092	24 235	240 094
Investimenti in Società valutate a PN	0	0	0	9 202	5	138	0	9 345
Attività corporate non allocate	0	0	0	0	0	0	0	70 320
Attività destinate alla dismissione	0	4 726	6 517	0	0	0	0	11 243
Totale attività								331 003
Passività di settore	26 041	0	0	114 690	73 854	17 079	24 769	256 433
Passività corporate non allocate	0	0	0	0	0	0	0	68 992
Passività destinate alla dismissione	0	3 149	2 429	0	0	0	0	5 578
Totale passività								331 003

2006 (valori in migliaia euro)	Intermedia zione Immobiliare diretta	Intermedia zione Immobiliare Franchising	Intermedia zione finanziaria	Investment/ Trading	Property	Servizi tecnici	Altro (mutui in portafoglio e altri servizi immobiliari)	Gruppo Gabetti
Attività di settore	31 823	0	0	19 404	0	14 551	31 548	97 325
Investimenti in Società valutate a PN	0	0	0	2 048	0	107	0	2 155
Attività corporate non allocate	0	0	0	0	0	0	0	64 456
Attività destinate alla dismissione	0	3 233	3 271	0	0	0	0	6 504
Totale attività								170 439
Passività di settore	33 312	0	0	20 495	0	13 519	19 460	86 787
Passività corporate non allocate	0	0	0	0	0	0	0	77 813
Passività destinate alla dismissione	0	3 170	2 669	0	0	0	0	5 839
Totale passività								170 439

Le altre informazioni relative ai settori di attività sono riportate di seguito:

2007 (valori in migliaia euro)	Interme diazione Immobi liare diretta	Interme diazione Immobiliar e Franchi sing	Interme diazione finanzia ria	Invest ment/ Trading	Property	Servizi tecnici	Altro (mutui in portafo glio e altri servizi immobi liari)	Gruppo Gabetti
Altre informazioni								
Incrementi in immobilizzazioni	2 142	-	-	3	-	180	6	2 331
Incrementi in immobilizzazioni non allocati	-	-	-	-	-	-	-	30 913
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali	1 398	348	-	45	14	210	26	2 042
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali non allocati	-	-	-	-	-	-	-	186
Altri costi non monetari diversi dall'ammortamento		-	-	12	20	85	-	1 352
Altri costi non monetari diversi dall'ammortamento non allocati	-	-	-	-	-	-	-	228

2006 (valori in migliaia euro)	Interme diazione Immobi liare diretta	Interme diazione Immobi liare Franchi sing	Interme diazione finanzia ria	Invest ment/ Trading	Property	Servizi tecnici	Altro (mutui in portafo glio e altri servizi immobi liari)	Gruppo Gabetti
Altre informazioni								
Incrementi in immobilizzazioni	2 770	-	15 230	30	-	22 882	18	40 930
Incrementi in immobilizzazioni non allocati	-	-	-	-	-	-	-	1 535
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali	1 698	-	48	42	-	105	23	1 916
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali non allocati	-	-	-	-	-	-	-	34
Altri costi non monetari diversi dall'ammortamento	824	-	278	45	-	38	-	1 185
Altri costi non monetari diversi dall'ammortamento non allocati	-	-	- 1	-	-	-	-	44





### Nota n. 46: Fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A.

In data 1° maggio 2007 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A., avente natura di fusione inversa, in considerazione della quota di partecipazione del 30% in Gabetti Property Solutions S.p.A., pari a 9,6 milioni di azioni ordinarie, detenuta da La Gaiana.

Immediatamente prima dell'operazione di fusione, La Gaiana S.p.A. ha costituito la società La La Gaiana S.r.l. (oggi ridenominata La Gaiana S.p.A.) attraverso il conferimento del ramo d'azienda "property, trading e development".

L'aumento di capitale sociale al servizio della fusione effettuato da Gabetti Property Solutions S.p.A., con riferimento sia al bilancio separato che al bilancio consolidato, è risultato pari a Euro 60.054 mila, al netto dell'annullamento del valore di carico delle azioni Gabetti Property Solutions S.p.A. rivenienti dal bilancio di La Gaiana S.p.A.. Tale aumento è stato contabilizzato come segue (in migliaia di Euro):

Capitale s	ociale				10.724
Riserva so	oprapprezzo az	zioni			44.939
Riserva le	gale				4.391
Totale	aumento	PN	per	effetto	60.054
dell'Ope	razione		_		

L'acquisizione di La Gaiana S.p.A. è stata regolata attraverso azioni di Gabetti Property Solutions S.p.A., sulla base del rapporto di concambio pari a 0,51 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. ogni n. 1 azione ordinaria La Gaiana S.p.A., approvato dalle relative assemblee degli azionisti, tenuto conto delle valutazioni dei rispettivi *advisors* e della relazione dall'esperto comune nominato dal Tribunale di Milano. Il costo sostenuto da Gabetti Property Solutions S.p.A. è risultato pari al valore di mercato delle azioni di Gabetti Property Solutions S.p.A. alla data dell'Operazione, incrementato dei costi direttamente riferibili all'Operazione. Nella fattispecie, ai soci La Gaiana S.p.A. sono state assegnate n. 27.473.353 azioni per un controvalore pari a euro 92,3 milioni, determinato sulla base dei valori di borsa del titoli Gabetti Property Solutions S.p.A. al 30 aprile 2007; tale valore è incrementato dei costi accessori sostenuti per realizzare la fusione, corrispondenti ad un ammontare complessivo di euro 1,3 milioni.

Il fair value del patrimonio netto del gruppo facente capo a La Gaiana S.p.A. (di seguito anche "Patrimonio netto acquisito") è stato determinato con riferimento al valore di mercato del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A. (old) che, in seguito al conferimento effettuato immediatamente prima della fusione, è iscritto nel valore delle partecipazioni (dirette e indirette) da questa detenute. Alla data di efficacia della fusione, il Patrimonio netto acquisito è di seguito esposto.





#### (milioni di euro)

Descrizione della voce di bilancio	Valore contabile alla data dell'Operazione	Rettifica per adeguamento al fair value	Valore rettificato
Attività			
Partecipazioni dirette e indirette di La Gaiana	63,2	2,1	65,3*
Partecipazione GPS detenuta da La Gaiana	30,4	1,8	32,2
Crediti e altre attività	2,0	-	2,0
Totale attività	95,6	3,9	99,5
Passività			
Fondo imposte differite	0,1	-	0,1
Debiti Vs/conferitaria	9,4	-	9,4
Altri debiti	0,4	-	0,4
Debiti finanziari	26,5	-	26,5
Patrimonio netto	59,2	3,9	63,1
Totale passività e PN	95,6	3,9	99,5

<sup>\*</sup> L'elisione della partecipazione ha comportato l'iscrizione dei valori correnti riconducibili prevalentemente a investimenti immobiliari, rimanenze di immobili, partecipazioni valutate ad equity, debiti finanziari e circolante.

La differenza tra il valore del Patrimonio netto acquisito (i.e. 63,1 ME) ed il costo dell'acquisizione (i.e. 93,6 ME) è contabilizzato, nella circostanza, come avviamento.

# (milioni di euro)

Azioni GPS emesse al servizio del concambio, valorizzate al prezzo di borsa del 30 aprile 2007	92,3
Costi accessori	1,3
Costo dell'acquisizione	93,6





Patrimonio netto acquisito	63,1
Avviamento da acquisizione Gruppo La Gaiana	30,5

L'avviamento derivante dall'acquisizione è attribuibile al sovrareddito che ci si attende dallo sviluppo delle iniziative immobiliari dell'attività di Investment & Development Immobiliare e dalle sinergie che saranno conseguite tramite l'aggregazione.

Nel periodo intercorrente tra la data di acquisizione e la data di chiusura dell'esercizio La Gaiana S.p.A. ha contribuito al conto economico di Gruppo con ricavi per un ammontare di Euro 8.347 mila e un risultato negativo per Euro 454 mila.

Se l'acquisizione fosse avvenuta all'inizio dell'esercizio 2007, la contribuzione al risultato del Gruppo sarebbe stata pari a Euro 1.609 mila (Euro 2.063 mila – Euro 454 mila)

Milano, 27 Marzo 2008

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





#### PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 Dicembre 2007

Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n.11971 del 14/5/99





PROSPETTO DI RACCORDO TRA IL BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO ED IL BILANCIO CONSOLIDATO (€/1000)	Risultato al 31 Dicembre 2007	Patrimonio netto al 31 Dicembre 2007	Risultato al 31 Dicembre 2006	Patrimonio netto al 31 Dicembre 2006
Bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A.	-10 829	73 561	-2 940	24 408
Allineamento del valore delle partecipazioni consolidate integralmente al corrispondente valore di patrimonio netto con relativo effetto sul risultato di esercizio	-8 469	-2 368	5 617	10 828
Allineamento del valore delle partecipazioni consolidate proporzionalmente al corrispondente valore di patrimonio netto con relativo effetto sul risultato di esercizio	0	0	724	852
Oneri finanziari su calcolo opzioni Abaco al netto dell'effetto fiscale	-162	-162	0	0
Compenso relativo alla prestazione svolta dai soci terzi di Abaco Servizi S.r.l.	-282	-760	-478	-478
Rivalutazione/svalutazione partecipazioni valutate ad equity	1 976	632	-1 441	-1 344
Svalutazione altra partecipazione	0	0	-16	0
Eliminazione dei dividendi dalle società consolidate	-6 275	0	-5 168	0
Storno ricavi Gabetti Agency relativi a commessa Abaco	-229	-574	-345	-345
Storno ricavi intercompany imputati ad incremento del valore delle rimanenze o in attesa del loro realizzo tramite vendita degli immobili a terzi	-504	-512	38	-10
Storno della quota del disavanzo di fusione attribuito agli immobili, generatosi dall'incorporazione da parte di Gabetti Mutuicasa S.p.A. di Gabetti Leasing S.p.A., al netto della quota di ammortamento dell'esercizio e al netto degli effetti fiscali positivi.	0	0	3	0
Ripristino/Storno dell'utile infragruppo conseguente alla cessione di immobili da Gabetti Cube S.p.A. a Brunilde S.p.A. al netto degli effetti fiscali positivi	17	0	117	-17
Storno differenze cambio passive TV1	966	0	0	0
Rivalutazione al fair value del fondo Diomira GPS Fund	0	318	0	0
Storno plusvalenza realizzata da Patrimonia S.p.A. (ora Gabetti Cube S.p.A.) relativa alla cessione della partecipazione Star S.r.I. alla Capogruppo	-5	-634	-660	0
Altre rettifiche minori di consolidamento	162	144	5	92
Rettifiche IAS	-328	-1 511	-456	-1 104
Bilancio consolidato del Gruppo	-23 962	68 134	-5 000	32 882
Capitale e riserve di terzi	-275	960	117	918
Bilancio consolidato del Gruppo e di Terzi	-24 237	69 094	-4 883	33 800





	Capitale Sociale	Azioni proprie	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Riserva legale	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 31.12.2005	19 200	(258)	425	258	1 459	5 558	9 330	2 708	38 680
Cessione azioni proprie		258		(258)		258			258
Plusvalenza cessione azioni proprie						54			54
Azzeramento svalutazione altre imprese						16			16
Storno plusvalenza cessione partecipazione Star Srl da Patrimonia Spa a Gps Spa									
Riparto utile 2005 a riserva legale					134		660	(134)	660
a altre riserve						310		(310)	0
distribuzione di dividendi in ragione di Euro 0,07 per ognuna delle nr. 32.000.000 azioni in circolazione aventi diritto								(2 240)	(2 240)
utili a nuovo							24		0
Scritture las con impatto a patrimonio Gabetti Finance/Gabetti Agency							(15)		(15)
Scritture las con impatto a patrimonio Gabetti Property Solutions						(92)	99		7
Maggior valore della frazione di PN rispetto al valore di carico della partecipazione di A.T.Espana e A.T.Campania							9		g
Jtili attuariali su tfr anno 2006 imputate a patrimoni	0						454		454
Utile netto consolidato del 31.12.2006								(5 000)	(5 000)
Saldi al 31.12.2006	19 200	0	425	0	1 593	6 104	10 561	(5 000)	32 882
Storno plusvalenza cessione partecipazione Star Srl da Patrimonia Spa, ora Gabetti Cube Spa, a Gps Spa							(660)		(660)
Copertura perdita 2006 da altre riserve						(2 941)		2 941	0
utili a nuovo							(2 059)	2 059	0
Aumento PN derivante dalla fusione per ncorporazione di La Gaiana S.p.A.	10 724		44 939		4 392				60 055
Costi legati all'aumento di capitale dedicato			(90)						(90)
Scritture las con impatto a patrimonio Gabetti Property Solutions						18	(18)		0
Rivalutazione al fair value del fondo Diomira							318		318
Riserva consolidamento G.Finance							504		504
Perdita su cambi relativa all'investimento letto su TV1 e riserva di conversione							(1 018)		(1 018)
Itili attuariali su tfr anno 2007 imputate a patrimoni	0						103		103
Risultato netto consolidato del 31.12.2007								(23 962)	(23 962)
Saldi al 31.12.2007	29 924	0	45 275	0	5 985	3 181	7 731	(23 962)	68 134





GRUPPO GABETTI							
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI (importi in migliaia di Euro)	DELLE IMMOBILIZ	ZAZIONI IMMATERIA	LI				
Situazione iniziale		Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2007
Costi di impianto e di ampliamento		70		-64		-6	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle							
opere dell'ingegno		1 558		-1 033		107	632
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		192		-20			172
Awiamento		37 656		-5			37 651
Immobilizzazioni in corso e acconti		1 361		0		-67	1 294
Altre		8 596	0	-6 195	-765	-1 455	181
Totale		49 433	0	-7 317	-765	-1 421	39 930
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti Iordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione
Costi di impianto e di ampliamento							
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle							
opere dell'ingegno	1 076	568	-540	540	-380	-94	-12
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	25	13	0	-3	-27		
Awiamento	29 826	678	-4 068	5	0	0	-14 807
Immobilizzazioni in corso e acconti	549	-1 781	0	0	0		
Altre	80	0	-34	31	-72	-26	-122
Totale	31 556	-522 (*)	-4 642	573	-479 ======	-120	-14 941 ======
Situazione finale		Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2007
Costi di impianto e di ampliamento		70		-64	0	-6	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno		2 650		-873	-94	107	1 790
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		230		-50	0	0	180
Awiamento		49 285		0	0	0	49 285
Immobilizzazioni in corso e acconti		129		0	0	-67	62
Altre		7 755	0	-6 236	-26	-1 455	38
Totale		60 119		-7 223	-120	-1 421	51 355
Totalo		=========	========	-1 223	-120	-1 421	51 305





PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CO	ONTI DELLE IMMO	BILIZZAZIONI MATE	RIALI				
(importi in migliaia di Euro) Situazione iniziale		Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2007
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari		1 999	86	-361	0	407	2 131
Attrezzature industriali e commerciali Altri beni materiali Immobilizzazioni in corso		9 706		-6 181	-3	3 399	6 921
e acconti		32				67	99
Totale		11 737	86	-6 542 =======	-3	3 873	9 151
		<b>.</b>	Disinvestimenti		(Svalutazioni)	D. 14	Attività destinate
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	netti	Ammortamenti	Ripristini	Rivalutazioni	alla dismissione
Terreni e fabbricati Terreni e fabbricati (Gruppo La Gaiana) Impianti e macchinari Attrezzature industriali e	172	-1 171	(A) 0	-33		(A) 0	0
commerciali Altri beni materiali Altri beni materiali (La Gaiana) Immobilizzazioni in corso	1 128 238	585	-8	-1 185 -103	-459		-1 667
e acconti	94	-98	0				-2
Totale	1 632	-684	-8	-1 321	-459	0	-1 669
(A) Di cui: Costo originario Rivalutazione Ammortamenti ordinari		0 0 0	-145 0 137				
Totale		0	-8 ====================================				
Situazione finale		Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2007
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e		1 000	86	-394	0	407	1 099
commerciali Altri beni materiali Immobilizzazioni in corso		9 842		-7 332	-459	3 399	5 450
e acconti		26				67	93
		10 868	86	-7 726	-459	3 873	6 642





#### GRUPPO GABETTI Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

(importi in Euro)			ESERCIZIO 2006			UTILIZZI 2007				UAMENTO ALIQUO	
		Ammontare delle differenze	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte	Ammontare delle differenze	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte		Ammontare delle differenze	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte
Imposte anticipate:		temporanee			temporanee				temporanee		
Svalutazioni dei crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		-10.868	33,00% 4,25%	-3.587 -5	1.040	33,00% 4,25%	343 2		9.828	5,50% 0,35%	541 0
Svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante		-789	33,00%	-261	452	33,00%	149	(**)	337	5,50%	19
Svalutazioni delle partecipazioni		-101	33,00%	-33	101	33,00%	33		О	5,50%	О
Spese di rappresentanza		-123	33,00% 5,25% 4,25%	-40 -3 -3	53	33,00% 5,25% 4,25%	18 1 1	(**) (**)	68	5,50% 0,43% 0,35%	4 0 0
Compensi amministratori non pagati		-111	33,00% 5,25%	-37 -2	111	33,00% 5,25%	37 2		o	5,50% 0,43%	0
Compensi società di revisione		0	33,00% 5,25% 4,25%	0	О	33,00% 5,25% 4,25%	0 0		О	5,50% 0,43% 0,35%	0
Accantonamenti per rischi ed oneri		-439	33,00%	-145	378	33,00%	125		61	5,50%	3
Svalutazione immobili		-293	33,00% 4,25%	-97 -12	32	33,00% 4,25%	11 1		261	5,50% 0,35%	14 1
Quota ammortamento		-22	33,00% 4,25%	-7 -1	0	33,00% 4,25%	o o		22	5,50% 0,35%	1 0
Storno commessa sopralluoghi per sostituzione insegne		-550	33,00% 4,25%	-181 -23	150	33,00% 4,25%	41 6		400	5,50% 0,35%	30 2
Storno per rientro partecipazione per segnalazione immobile infragruppo		0	33,00% 4,25%	0	0	33,00% 4,25%	0		0	5,50% 0,35%	0
Storno per adeguamento fee IAS		-1.074	33,00% 4,25%	-354 -46	1.074	33,00% 4,25%	354 46	(**) (**)	0	5,50% 0,35%	0
Storno ammort. costi di cost. e ampl. IAS		-43	33,00% 5,25% 4,25%	-14 -2 0	32	33,00% 5,25% 4,25%	10 1 0	333	11	5,50% 0,43% 0,35%	1 0 0
Perdite fiscali		-3.327	33,00%	-1.098	178	33,00%	59	(*)	3.150	5,50%	173
Altre variazioni		-42	33,00% 4,25%	-15 -2	42	33,00% 4,25%	14 2	(*)	0	5,50% 0,35%	0
Altre variazioni IAS		-115	33,00% 4,25%	-37 -1	80	33,00% 4,25%	27 0	(*) (*)	35	5,50% 0,35%	2 0
Imposte differite:	Totale	-17.897		-6.006							
Plusvalenze patrimoniali		324	33,00% 4,25%	107 14	-263	33,00% 4,25%	-87 -11		-61	5,50% 0,35%	-3 0
Compensi amministratore		470	33,00%	155	-470	33,00%	-155	(**)	0	5,50%	o
Storno fondo rival. immob. IAS		408	33,00% 4,25%	135 17	0	33,00% 4,25%	0		-408	5,50% 0,35%	-22 -1
Storno investimenti imm. IAS		0	33,00% 4,25%	0	О	33,00% 4,25%	0		0	5,50% 0,35%	0
Quota ammortamento		2.146	33,00% 5,25% 4,25%	708 3 89	-70	33,00% 5,25% 4,25%	-23 -1 -2	(*)	-2.077	5,50% 0,43% 0,35%	-114 O -7
Storno adeguamento royalties IAS		761	33,00% 4,25%	251 32	-761	33,00% 4,25%	-251 -32	(**) (**)	0	5,50% 0,35%	0
Storno per F.do TFR IAS		248	33,00%	82	-6	33,00%	-2	(*)	-242	5,50%	-13
Storno per IAS 17 gruppo Abaco		542	33,00% 5,25%	179 28	-12	33,00% 5,25%	-4 -1		-530	5,50% 0,43%	-30 -2
Storno per rivalutazione cespite IAS gruppo Abaco		178	33,00% 5,25%	59 9	0	33,00% 5,25%	0		-178	5,50% 0,43%	-10 -1
Altre variazioni		3	33,00% 5,25%	1 0	-3	33,00% 5,25%	-1 O	(°)	0	5,50% 0,43%	0
Altre variazioni IAS		278	33,00% 5,25% 4,25%	91 9 3	-204	33,00% 5,25% 4,25%	-67 -4 -3	(÷)	-62	5,50% 0,43% 0,35%	-3 O O
	Totale	5.358		1.972							
Imposte differite (anticipate) nette		-12.539		-4.034							
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte diff/antic.		-1.914	33,00% 5,25% 4,25%	-632 0 -29							
Perdite fiscali riportabili a nuovo escluse dalla determinazione delle imp.diff.ant.		-237	33.00%	-78							







#### GRUPPO GABETTI Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

mporti in Euro)		OVE ISCRIZIONI 2007				ESERCIZIO 2007	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte		Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	Imposte
mposte anticipate:	temporance				temporanee		
valutazioni dei crediti iscritti nelle nmobilizzazioni finanziarie	-200	27.50% 3.90%	-55 O		-10 028	27.50% 3.90%	-2 75
valutazioni dei crediti iscritti nell'attivo ircolante	-1 217	27.50%	-334		-1 554	27.50%	-42
valutazioni delle partecipazioni	0	27.50%	0		0	27.50%	
pese di rappresentanza	-62	27.50% 4.82% 3.90%	-17 -1 -1		-132	27.50% 4.82% 3.90%	-3 -
ompensi amministratori non pagati	-63	27.50% 4.82%	-17 -3		-63	27.50% 4.82%	-1
ompensi società di revisione	-182	27.50% 4.82% 3.90%	-50 -5 -3		-182	27.50% 4.82% 3.90%	-5 -
ccantonamenti per rischi ed oneri	-353	27.50%	-97		-414	27.50%	-11
valutazione immobili	0	27.50% 3.90%	0		-261	27.50% 3.90%	-7: -1:
tuota ammortamento	-2	27.50% 3.90%	0	(*) (*)	-24	27.50% 3.90%	<b>-</b> -
torno commessa sopralluoghi per ostituzione insegne	0	27.50% 3.90%	0		-400	27.50% 3.90%	-1 O
storno per rientro partecipazione per egnalazione immobile infragruppo	-181	27.50% 3.90%	-49 -7	(*) (*)	-181	27.50% 3.90%	-54
storno per adeguamento fee IAS	0	27.50% 3.90%	0		0	27.50% 3.90%	:
torno ammort. costi di cost. e ampl. IAS	-23	27.50% 4.82% 3.90%	-7 O -1	(*) (*)	-34	27.50% 4.82% 3.90%	-11 - -
erdite fiscali	-8 471	27.50%	-2 330	(*)	-11 620	27.50%	-3 19
ltre variazioni	-1 050	27.50% 3.90%	-288 -29	(*) (*)	-1 050	27.50% 3.90%	-28 -2
tre variazioni IAS	-622	27.50% 3.90%	-170 -23	(*) (*)	-657	27.50% 3.90%	-17: -2
Total	ale				-26 600		-7 41
nposte differite: lusvalenze patrimoniali		27.50%			61	27.50%	1
•		3.90%	0			3.90%	
ompensi amministratore	0	27.50%	0		0	27.50%	
corno fondo rival. immob. IAS	778	27.50% 3.90%	214 30		1 186	27.50% 3.90%	32 4
torno investimenti imm. IAS	4 563	27.50% 3.90%	1 255 178		4 563	27.50% 3.90%	1 25 17
uota ammortamento	214	27.50% 4.82% 3.90%	59 10 0		2 290	27.50% 4.82% 3.90%	63: 1: 8:
torno adeguamento royalties IAS	o	27.50% 3.90%	o 0		0	27.50% 3.90%	
torno per F.do TFR IAS	794	27.50%	218	(*)	1 036	27.50%	28
torno per IAS 17 gruppo Abaco	47	27.50% 4.82%	13 2		577	27.50% 4.28%	15 2
torno per rivalutazione cespite IAS ruppo Abaco	53	27.50% 4.82%	15 3		231	27.50% 4.82%	6
tre variazioni	125	27.50% 4.82%	34 1	(*) (*)	125	27.50% 4.82%	3
itre variazioni IAS	542	27.50% 4.82% 3.90%	147 0 19		616	27.50% 4.82% 3.90%	16
Tota	ale	3.90%	19		10 685	3.90%	3 31
nposte differite (anticipate) nette					-15 915		-4 10
ifferenze temporanee escluse dalla					-292	27.50%	-25
eterminazione delle imposte diff/antic.					-292	4.82% 3.90%	-25i - -2·
erdite fiscali riportabili a nuovo escluse	ı						

(\*) Rettifiche che non hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a Conto Economico (\*\*) Valori che sono stati riclassificati tra le attività/passività destinate alla dismissione





#### **ATTESTAZIONE**

#### DEL BILANCIO CONSOLIDATO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

- 1. I sottoscritti Elio Gabetti in qualità di "Presidente del Consiglio di Amministrazione", Ugo Giordano in qualità di "Amministratore Delegato" e Marco Speretta in qualità di "Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2007.
- 2. Si attesta inoltre che il bilancio consolidato al 31 dicembre 2007:
- a) corrisponde alle risultanze delle scritture contabili;
- b) redatto in conformità ai principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del Dlgs. 38/2005, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Milano, 27 marzo 2008

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Elio Gabetti Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Marco Speretta

L'Amministratore Delegato Ugo Giordano





#### GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

Sede legale: Milano, Via Ugo Bassi, 4/b

Capitale Sociale Euro 29.924.011,80 interamente versato

Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

Iscritta al R.E.A. di Milano n. 975958

Partita I.V.A. n. 03650800158

---

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

al bilancio consolidato al 31.12.2007

Signori azionisti,

Il bilancio consolidato del Gruppo dell'esercizio 2007, che viene messo a Vostra

disposizione, presenta una perdita di 23.962 mila Euro.

I controlli effettuati hanno consentito di accertare che i valori espressi in bilancio trovano

riscontro nelle risultanze contabili della controllante, nei bilanci di esercizio delle

controllate e nelle relative informazioni da queste formalmente comunicate, tenuto conto dei

principi contabili e delle stime effettuate.

Tali bilanci redatti dai rispettivi organi sociali hanno formato oggetto di esame da parte

degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della società di revisione

nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio

consolidato.

La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento

delle partecipazioni e delle procedure a tale fine adottate rispondono alle prescrizioni dei

principi contabili internazionali. La formazione del bilancio consolidato è, quindi, da

ritenersi tecnicamente corretta.

**Sabetti**PROPERTY SOLUTIONS

195



La relazione sulla gestione illustra in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria, l'andamento della gestione nel corso del 2007 e l'evoluzione dopo la chiusura dell'esercizio dell'insieme delle imprese oggetto del consolidamento. L'esame al quale l'abbiamo sottoposta ne ha evidenziato la congruenza con il bilancio consolidato.

Milano, lì 2 aprile 2008.

#### II COLLEGIO SINDACALE

(dott. Salvatore Canonici - Presidente)

(dott. Alberto Donnet – Sindaco Effettivo)

(dott. Lucio Mercanti – Sindaco Effettivo)





Deloitte & Touche S.p.A. Via Silvio Pellico, 1/8 16128 Genova Italia

Tel: +39 010 5317011 Fax: +39 010 5317022 www.deloitte.it

### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 156 DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58

## Agli Azionisti della GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

- 1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Gabetti Property Solutions S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Gabetti") chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 16 aprile 2007.

- 3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2007 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo Gabetti per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4. In data 1° maggio 2007 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A. Nelle note esplicative sono descritti gli effetti della suddetta operazione, l'avviamento originatosi, la metodologia di allocazione dello stesso, nonché i criteri utilizzati per verificare l'esistenza di eventuali perdite di valore.

5. Nella Relazione degli Amministratori sull'andamento della Gestione vengono indicate le motivazioni della perdita consuntivata nell'esercizio, le nuove linee guida strategiche del Management del Gruppo e l'insieme delle attività avviate da parte dello stesso, finalizzate anche al progressivo riequilibrio temporale fra fonti ed impieghi, "che portano a prevedere che già nel 2008 il Gruppo tornerà ad avere un risultato economico positivo".

DELOITTE & TOUCHE S.P.A.

Corrado Toscano

Socio

Genova, 11 aprile 2008



# **BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO**

# RELAZIONE SULLA GESTIONE STATO PATRIMONIALE CONTO ECONOMICO

**ANNO 2007** 





# IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO : ANDAMENTI E PREVISIONI DEL 2008

#### MERCATO RETAIL

Aumentano le possibilità di un "soft landing" del mercato immobiliare nel 2008. La tenuta dei prezzi è stata buona soprattutto nei centri minori e nei piccoli comuni, anche se sono numerosi i segnali di stanchezza, legati principalmente al "surplus" di offerta presente, che sta spingendo a crescenti sconti in sede di conclusione delle transazioni.

Rispetto alle metropoli sono favoriti i piccoli centri, dove le nuove realizzazioni sono sicuramente più razionali e adatte alla nuova struttura socio-demografica della popolazione, che vede crescere il numero di famiglie, ma diminuire il numero medio di componenti. L'85% delle nuove costruzioni è localizzato in comuni non capoluogo. I tempi medi di vendita sono aumentati leggermente nell'ultimo periodo.

L'effetto della crisi statunitense legata ai "mutui sub-prime" potrebbe aver superato la fase più acuta e la politica espansiva sui tassi della FED, nell'anno elettorale statunitense, non dovrebbe cambiare nei prossimi mesi. Non è tuttavia un fenomeno che può essere sottovalutato. Potrà fare sentire indirettamente degli effetti anche in Italia, attraverso delle politiche creditizie diverse e dei processi di erogazione del credito più attenti.

Le erogazioni per acquisto di abitazioni alle famiglie hanno superato nel terzo trimestre i 14 miliardi di euro, dato superiore allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel complesso, considerando i primi nove mesi del 2007, come sottolinea l'Osservatorio Mutui Casa alle Famiglie di Banca per la Casa, la banca multicanale specializzata nei mutui casa di UniCredit Group, si è verificato un calo dell'1,5% rispetto all'erogato del pari periodo 2006.

Tuttavia, proprio la tenuta del terzo trimestre rivela come il momento di debolezza si sia registrato nella parte iniziale dell'anno, probabilmente anche per effetto delle crescenti preoccupazioni sull'aumento del tasso variabile.

Anche il dato delle consistenze, cioè il valore totale dei mutui ancora in essere, è ulteriormente aumentato del 3,5% rispetto a tre mesi fa, attestandosi a oltre Euro 223 miliardi.

Nel corso del primo semestre del 2007 il numero di transazioni residenziali è diminuito in media del 3,4%. Questo è coerente con il trend di mercato che ha visto nel primo semestre del 2007 una flessione media del numero di transazioni del 7% nei capoluoghi a fronte di una diminuzione ridotta all'1,9% nel resto della provincia.

La più incisiva riduzione delle compravendite di abitazioni si riscontra al Sud, con -4,6% rispetto al primo semestre del 2006.

Al Centro, invece, la flessione è più contenuta (-2,6%), mentre al Nord, in linea con la media nazionale, le compravendite subiscono un rallentamento pari al 3,1%.



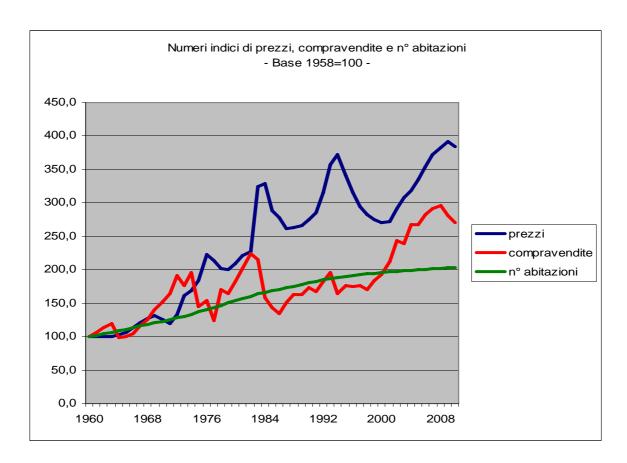


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
Immobili	690.478	681.265	761.522	762.085	804.125	833.350	845.051	805.000
Residenziali								

Fonte: Dati Agenzia del territorio (\*) Previsioni Ufficio Studi Gabetti

Lo sconto medio sul prezzo di offerta è di solito intorno al 12-15%.

Discreta tenuta complessiva anche per il mercato degli immobili di pregio, favorito dalla crescente globalizzazione e dall'aumentata polarizzazione reddituale verso gli estremi della popolazione.



Fonte: Ufficio Studi Gabetti





#### **MERCATO CORPORATE**

Per quel che riguarda il comparto commerciale, si è registrata nel primo semestre del 2007, a livello aggregato, una flessione netta del numero di transazioni (-8,6%). Diminuzione marcata nei capoluoghi di provincia (-13,6%), mentre nei piccoli comuni è stata più ridotta (-4,2%).

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE NEL MERCATO IMMOBILIARE D'IMPRESA								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Terziario/Uffici	14.212	17.213	28.880	18.507	20.569	21.990	21.281	
Negozi e Laboratori	45.239	43.325	54.239	46.490	49.273	49.423	47.441	
Capannoni e Industrie	13.097	14.190	19.284	14.381	16.033	17.342	17.427	
Centri Commerciali	3.824	4.230	5.304	4.568	5.035	5.611	5.272	
Magazzini	93.458	95.500	114.406	113.201	118.574	121.608	120.921	
Totale	169.830	174.458	222.113	197.147	209.484	215.974	212.342	

Fonte: Dati Agenzia del territorio

La flessione più accentuata per quel che riguarda il numero di transazioni si è registrata per i Centri Commerciali (-15,1%), seguiti dai Capannoni (-14,8%) e dagli Uffici (-7,8%). In flessione anche le transazioni dei Magazzini (-4,3%).

In tutti i comparti, con l'eccezione di Centri Commerciali e Capannoni, il decremento delle compravendite è stato più marcato nei capoluoghi, che nei piccoli comuni.

Questa provincializzazione dei mercati residenziali e non residenziali, è un fenomeno nazionale.

#### Office Market

Il comparto uffici in Italia è ancora concentrato prevalentemente sul mercato della compravendita, che compone circa l'80% del totale, anche se il mercato della locazione inizia a svilupparsi non solo a Milano, Roma e Bologna, già oggetto di interesse delle grandi società italiane e multinazionali, ma anche nelle locations considerate fino ad a poco tempo fa "secondarie".

In tutte le città gli immobili di recente realizzazione o ristrutturazione, inseriti in contesti direzionali e nelle prime locations, risultano particolarmente appetibili nei confronti della





domanda soprattutto in presenza di tagli delle superfici inferiori ai 1.000 metriquadri e con dotazioni di servizi e finiture tali da far considerare il prodotto di classe A.

#### Retail Market

Il comparto commerciale ha registrato negli ultimi 20 anni un processo di radicale trasformazione evidente anche nella lettura del tessuto urbano di tutte le piazze italiane. Le piccole superfici un tempo disseminate sul territorio vanno concentrandosi in poche vie commerciali fortemente caratterizzate per il livello qualitativo dei prodotti e distinte tra quelle dedicate al lusso e altre ai "mass products".

Parallelamente il tessuto urbano soprattutto delle grandi città si completa con la recente realizzazione di nuove superfici commerciali considerabili "shopping center cittadini", vera e propria evoluzione del concetto di piazza. Le problematiche maggiori rilevate nel comparto sono relative alla rilocazione delle superfici sfitte per i piccoli tagli fuori dalle principali vie o locations commerciali.

Attorno alle città e sulle principali direttrici di collegamento fra il centro e le periferie sono nate nell'ultimo decennio la maggior parte delle superfici commerciali, grazie alla realizzazione di centri commerciali, ed altre medie e grandi superfici di vendita specializzati in singole categorie di prodotto. Gli outlet hanno avuto un grande sviluppo nel nord del paese e nel centro negli ultimi dieci anni e questo fenomeno sta ora continuando nel sud, anche se con ritmi meno sostenuti rispetto ai primi anni del boom.

Anche la distribuzione alimentare è in fase radicale cambiamento. I vecchi format dai 1.000 a 2.500 mq degli anni '90, hanno lasciato il posto dal '99 al 2005 a superstore di dimensioni maggiori (>8.000 mq), mentre nell'ultimo biennio, vi è stata una contrazione delle superfici domandate (4.500-5.000 mq) a causa dei costi di gestione ormai incompatibili con la dinamica dei consumi.

#### **Industrial Market**

In Italia, il comparto industriale è principalmente orientato verso superfici di piccolo e medio taglio, in linea con la dimensione media del tessuto imprenditoriale della nostra nazione.

Per le più grandi superfici si ricercano maggiormente soluzioni create ad hoc per la specifica attività. In particolare le maggiori criticità nel comparto sono relative alla difficoltà di ricollocazione delle superfici di non recente realizzazione.

Le dinamiche dei canoni di locazione descrivono un mercato stabile da almeno un triennio. Ha avuto un impatto su questo andamento anche l'evoluzione della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, che ha richiesto maggiori investimenti per la messa a norma.

Il settore della logistica dopo un periodo di grande fermento a cavallo dell'inizio del millennio ha segnato il passo ultimamente per effetto dell'evoluzione dei principali player operanti sul mercato (maggiore concentrazione e aumento delle dimensioni), che ha prodotto un eccesso di offerta, perché alcune location sono state considerate inefficienti, con conseguente contrazione dei canoni.





# RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO DEL 2007 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in via Ugo Bassi, 4/B – 20154 Milano, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; recupero crediti.

Il Capitale Sociale al 31/12/2007 è pari ad Euro 29.924 mila (Euro 19.200 mila al 31/12/2006). Tale incremento pari a Euro 10.724 mila è dovuto alla fusione con la società La Gaiana avvenuta nel corso dell'esercizio come meglio sotto specificato e di seguito descritto in dettaglio.

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2007 la Gabetti Property Solutions S.p.A. ha evidenziato una perdita pari a Euro 10.829 mila (Euro 2.940 mila nell'esercizio precedente).

Dall'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 Febbraio 1994 e di seguito riportato, si evidenzia che tale variazione è principalmente imputabile:

- all'incremento dei costi del personale dipendente (Euro 9.430 mila al 31 Dicembre 2007 rispetto ad Euro 6.580 mila al 31 Dicembre 2006), sostanzialmente imputabile ad oneri straordinari per Euro 2.522 mila legati a *lay-off* di personale;
- alle svalutazioni operate sulle partecipazioni in Star S.r.l. per Euro 2.587 mila e in Hellas S.r.l. per Euro 1.585 mila; effettuate per tenere conto del valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa attesi;
- ai maggiori oneri finanziari pari ad Euro 3.696 mila (Euro 583 mila al 31 Dicembre 2006) derivanti dal maggior indebitamento legato agli investimenti effettuati nell'esercizio e da quello derivante dalla fusione per incorporazione con La Gaiana;
- ai minori benefici fiscali derivanti dalla mancata iscrizione di imposte anticipate sulla perdita fiscale dell'esercizio per Euro 3,9 milioni, a seguito dell'approccio prudenziale deciso dalla Società nell'iscrizione del tax asset. Le imposte a carico dell'esercizio sono pari ad Euro 138 mila (beneficio di Euro 3.478 nel precedente esercizio).

Tali costi sono stati parzialmente compensati dai maggiori dividendi percepiti dalle società partecipate (Euro 8.024 mila al 31 Dicembre 2007 rispetto ad Euro 4.572 al 31 Dicembre 2006).

L'analisi della struttura patrimoniale/finanziaria evidenzia che il patrimonio netto al 31 Dicembre 2007, comprensivo del risultato del periodo, ammonta a Euro 73.561 mila (Euro 24.408 mila al 31 Dicembre 2006). L'incremento, nonostante la perdita d'esercizio, si giustifica a seguito della fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. avvenuta con effetto 1° maggio 2007.





La posizione finanziaria netta della società evidenzia un saldo negativo di Euro 100.569 mila dovuto agli investimenti immobiliari effettuati, alla fusione per incorporazione con La Gaiana S.p.A. ed all'acquisto delle partecipazioni strategiche in società come Abaco e Gabetti Finance.

#### ALTRE INFORMAZIONI

#### Investimenti

Nel 2007 la società ha effettuato investimenti che riguardano soprattutto l'acquisto del nuovo sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne 8.12", ERP prodotto da Oracle, pari ad Euro 1.209 mila.

#### Consolidato Fiscale

Si precisa che la società nel mese di giugno 2007 ha rinnovato l'adesione al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir per il triennio 2007, 2008 e 2009.

#### Verifiche e accessi

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate concernente l'applicazione delle disposizioni relative al Consolidato Nazionale per il periodo d'imposta 2004.

Dal controllo eseguito non sono emersi rilievi.

Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.

La società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

#### Uffici e sedi

Al 31 Dicembre 2007 risulta aperto n. 1 ufficio amministrativo ubicato in Roma via Aniene n. 26/A. Non esistono sedi secondarie.





# **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

# CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Anno 2007	Anno 2006
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate da altre imprese	5 605 2 419	4 572 0
Altri proventi finanziari: a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	659	162
d) proventi diversi	79	114
	738	276
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	(3 696)	(583)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	5 066	4 265
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	(4 172)	(220)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(4 172)	(220)
ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	6 433	4 939
ALTRI COSTI DI GESTIONE		
Per servizi non finanziari Per il godimento di beni di terzi Per il personale Ammortamenti Oneri diversi di gestione	(6 724) (418) (9 430) (186) (1 260)	(7 607) (255) (6 580) (63) (897)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE	(18 018)	(15 402)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(10 691)	(6 419)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	-138	3 478
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(10 829)	(2 940)





# **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

# STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

		31.12.2007	31.12.2006
Α.	IMMOBILIZZAZIONI		
	- Immateriali	32 202	1 53
	- Materiali	86	3
	- Finanziarie - Destinate alla dismissione	123 081 13 421	46 25 43
	- Destinate alia distrissione	13 421	45
		168 790	48 25
B.	CAPITALE DI ESERCIZIO		
	- Crediti commerciali	5 312	4 20
	- Altre attività	11 977	15 96
	- Debiti commerciali	(8 709)	(6 008
	- Altre passività	(1 833)	(2 522
		6 747	11 64
C.	CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	175 537	59 89
D.	FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
	DI LAVORO SUBORDINATO	(1 021)	(1 32)
E.	FONDIRISCHI	(386)	(20
F.	FABBISOGNO DI CAPITALE	174 130	58 55
G.	CAPITALE PROPRIO		
	- Capitale sociale	29 924	19 20
	- Riserve	56 195	9 89
	- Riserva IAS/IFRS	(1 755)	(1 75
	- Utile (perdita) a nuovo	(40.820)	(0.04
	- Utile dell'esercizio	(10 829)	(2 94
		73 561	24 40
H.	DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
	- Debiti finanziari a breve	100 792	37 28
	- Disponibilità liquide	(223)	(3 11
		100 569	34 14
I.	TOTALE COME IN F.	174 130	58 58





#### ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

#### GABETTI AGENCY S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 4.650.000 Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare con n. 149 agenzie dirette e tramite una propria rete di affiliati in franchising, (n. 715 zone contrattuali per n. 651 punti vendita – incluse le sub-agenzie - operativi al 31 Dicembre 2007). Il bilancio chiuso al 31 Dicembre 2007 evidenzia una perdita netta di Euro 5.475 mila (utile di Euro 2.345 mila nel 2006).

Nell'esercizio l'attività di intermediazione immobiliare ha prodotto ricavi per Euro 40,3 milioni, in diminuzione del 27,8% rispetto all'anno precedente, mentre l'attività tipica di franchising ha prodotto ricavi pari ad Euro 7,7 milioni, in leggero aumento del 2,9% rispetto al 2006.

Si precisa che l'attività di segnalazione di prodotti finanziari è passata in carico a Gabetti Finance S.r.l., pertanto ha generato ricavi non significativi.

Al 31 Dicembre 2007 il patrimonio netto è pari ad Euro 4.004 mila (Euro 11.803 mila a fine esercizio precedente).

### GABETTI MUTUICASA S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 10.400.000 Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti S.p.A.): 48,571 %

L'attività di segnalazione di mutui ipotecari ed altri prodotti finanziari, è passata in carico a Gabetti Finance S.r.l. e pertanto ha generato ricavi non significativi. E' invece continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio e della Gabetti S.p.A.

Il bilancio chiuso al 31 Dicembre 2007 evidenzia una perdita di Euro 849 mila (Euro 564 mila nel 2006) ed un patrimonio netto di Euro 14.041 mila (Euro 14.890 mila nel 2006).

#### PATRIGEST S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 1.550.000 Partecipazione diretta: 100 %

La società svolge la propria attività nell'ambito dei servizi di valutazione immobiliare, di consulenza tecnica, analisi di mercato, studi di fattibilità e due diligence commerciali. Tali attività hanno generato ricavi per Euro 1,3 milioni (Euro 2,4 milioni nel 2006).

Il bilancio al 31 Dicembre 2007 evidenzia un utile netto di Euro 42 mila (Euro 509 mila nel precedente esercizio) con un patrimonio netto di Euro 1.930 mila (Euro 2.369 mila a fine esercizio precedente).





# AGEDIL S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 1.500.000 Partecipazione diretta: 100 %

La società svolge la propria attività nel campo del trading e investimento immobiliare ed anche nel presente esercizio ha conseguito risultati positivi, con un bilancio al 31 Dicembre 2007 che evidenzia un utile di Euro 233 mila (perdita di Euro 135 mila nel precedente esercizio) ed un patrimonio netto di Euro 2.385 mila (Euro 2.152 mila nel 2006).

Nel corso dell'esercizio la società non ha acquistato immobili, mentre ha proseguito la vendita delle unità site negli immobili di Rescaldina, via Piave e di Trieste, via Stuparich.

Tramite le società partecipate al 50% Riccardo S.r.l. e Sagittario S.r.l. è stata ultimata la vendita del complesso immobiliare sito in Nettuno (Roma).

Anche la società partecipata al 50% Iside S.r.l. ha proseguito la vendita del complesso immobiliare sito in Como, via Roosvelt.

Il valore delle rimanenze di immobili destinati alla vendita al 31 Dicembre 2007 era pari a Euro 3.815 mila, con preliminari di vendita già sottoscritti per complessivi Euro 1.250 mila.

#### BRUNILDE S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 1.000.000

Partecipazione indiretta (tramite Agedil S.p.A.): 50,098 %

La società svolge la propria attività nel campo del trading e investimento immobiliare. Nel corso del 2007 ha prodotto risultati positivi, con un bilancio al 31 Dicembre 2007 che evidenzia un utile netto di Euro 56 mila (Euro 85 mila nel precedente esercizio) e con un patrimonio netto di Euro 1.212 mila (Euro 1.235 mila nel 2006).

La società ha concluso la vendita delle unità immobiliari site in Verona, via Adigetto e Firenze, via Masaccio, mentre ha iniziato la vendita degli immobili siti in Milano, via Tartaglia e Varese, via Monte Tabor.

Il valore delle rimanenze di immobili destinati alla vendita al 31 Dicembre 2007 era pari a Euro 8.012 mila, con preliminari di vendita già sottoscritti per complessivi Euro 628 mila.

#### GABETTI FINANCE S.r.l.

Capitale Sociale: Euro 600.000 Partecipazione diretta: 100%

La Società svolge la propria attività nel campo della intermediazione finanziaria.

Il bilancio al 31 Dicembre 2007 evidenzia una perdita di Euro 2.526 mila (utile di Euro mille nel 2006) ed un patrimonio netto di Euro 627 mila (Euro 603 mila nel 2006).

Nell'esercizio l'attività di intermediazione finanziaria ha prodotto ricavi per Euro 8.130 mila, in crescita rispetto al 2006 (Euro 3.563) ma inferiori alle attese nonostante costi di struttura elevati.

Si segnala l'acquisto del 100% della partecipazione nella società Casa Mutui S.r.l. (agente in attività finanziaria) e la sottoscrizione del 49% del capitale sociale di Innovazione e Finanza S.p.A. (intermediario finanziario in ambito corporate).





#### ABACO SERVIZI S.r.l.

Capitale Sociale: Euro 100.000 Partecipazione diretta: 65%

La società è la holding del Gruppo Abaco Team che direttamente ed indirettamente, in tal caso coordinando una rete di società altamente specializzate, opera nei settori dell'asset, property e facility management, dei servizi di gestione di patrimoni immobiliari, dell'offerta di due diligence tecniche ed ambientali. Il bilancio chiuso al 31 Dicembre 2007 evidenzia ricavi pari ad Euro 6.585 mila e un utile di Euro 422 mila ed un patrimonio netto di Euro 3.117 mila.

#### LA GAIANA S.p.A. (ex La Gaiana S.r.l.)

Capitale Sociale: Euro 20.000.000 Partecipazione diretta : 100%

La società, che al 31 dicembre 2007 ha un patrimonio netto di Euro 60.976 mila, ha iniziato l'attività nel secondo trimestre del 2007, successivamente al conferimento del ramo aziendale ricevuto da La Gaiana S.p.A. (società poi incorporata da Gabetti Property Solutions S.p.A.) e svolge la propria attività nel campo del property, trading e development immobiliare, che effettua direttamente o tramite società partecipate ed ha chiuso l'esercizio del 2007 con un utile di Euro 961 mila.

Nel corso del 2007 la società ha iniziato ad operare anche su mercati esteri, tramite la Trading Vehicle 1 Limited, controllata al 100%, società con sede in Dubai (EAU) che ha acquisito immobili in fase di costruzione in tre grattacieli siti in posizioni di pregio di tale città; il valore dell'investimento al 31 dicembre 2007 risultava pari a circa 13 milioni di Euro e la continua crescita del mercato locale (10% nel secondo semestre 2007) lascia prevedere buoni risultati dalle vendite che potranno iniziare nel secondo trimestre 2008, termine entro il quale è prevista la consegna delle prime unità immobiliari ultimate. Tale risultato ad oggi risulta attenuato dall'effetto cambio Euro/Dollaro, moneta quest'ultima legata alla valuta locale (Dirham).

Nell'esercizio 2008 la società ha iniziato una fase di dismissione del patrimonio immobiliare a reddito, al fine di ottenere un immediato incremento delle disponibilità che verranno successivamente reimpiegate nella ricostituzione di un patrimonio investito a maggiore redditività e più funzionale alle altre realtà aziendali (agenzie dirette ed in franchising).

#### CIFIN S.p.A.

Capitale Sociale: Euro 3.120.000

Partecipazione indiretta (tramite La Gaiana S.p.A.): 80%

La società, che al 31 dicembre 2007 ha un patrimonio netto di Euro 3.305 mila, svolge la propria attività nel campo dello sviluppo e trading immobiliare, dopo un decennio di risultati brillanti (utile dell'esercizio 2006 Euro 1.681 mila) ha chiuso l'esercizio del 2007 con una perdita di Euro 371 mila, dovuti essenzialmente agli oneri finanziari impiegati in iniziative che produrranno risultati positivi in seguito.

Nel corso del 2007 l'attività della società si è concentrata soprattutto nella trasformazione da opificio a uffici, loft e box, di un complesso immobiliare situato in Milano Via Quaranta, 40. I





lavori si concluderanno nell'autunno del 2008 e le vendite delle parti già ultimate sono iniziate alla fine del primo trimestre 2008.

Il valore delle rimanenze di immobili destinati alla vendita al 31 Dicembre 2007 era pari a Euro 2.118 mila e quelli in corso di costruzione era pari a Euro 20.234 mila.

Si segnala che la società detiene partecipazioni in altre società di trading immobiliare, dalle quali nel 2008 si attendono risultati positivi.

#### CIFIN S.r.l.

Capitale Sociale: Euro 78.000

Partecipazione indiretta (tramite La Gaiana S.p.A. e Cifin S.p.A.): 92,5%

La società, che al 31 dicembre 2007 ha un patrimonio netto di Euro 935 mila, svolge attività di sviluppo immobiliare ed ha chiuso l'esercizio 2007 con un utile di Euro 83° mila (Euro 1.406 mila nel 2006).

La società ha realizzato la ristrutturazione di un edificio di pregio nella città di Finale Ligure e la costruzione di un silos interrato a destinazione box nel terreno di pertinenza dell'edificio e nel corso del 2007 ha continuato la fase di commercializzazione. Al 31 dicembre 2007 residuano immobili da vendere per un valore complessivo di Euro 1.383 mila.

#### Rapporti con imprese controllate e collegate:

Al 31 Dicembre 2007 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti:

(Valori espressi in migliaia di Euro)

- Crediti immobilizzati esigibili entro l'esercizio successivo verso imprese controllate e	
collegate:	
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14
La Gaiana S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4.596
Star S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.939
Gabetti Finance S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	1.352
Abaco Servizi S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	5.215
GPS Fund S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.625
Myrsine S.r.l. (per finanziamento infruttifero)	2.263
Totale	19.004

# - Crediti esigibili entro l'esercizio successivo verso imprese controllate:

Gabetti Agency S.p.A.

- crediti commerciali	1.986
- crediti per IVA di gruppo	682

Gabetti Mutuicasa S.p.A.

- crediti commerciali 213





- crediti per IVA di gruppo	7
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	83
- crediti per IVA di gruppo	6
- crediti per tassazione consolidata	41
Agedil S.p.A.	
- crediti commerciali	6
- crediti per IVA di gruppo	28
Gabetti Cube S.p.A.	
- crediti commerciali	3
Gabetti Finance S.r.l.	
- crediti commerciali	325
Cifin S.p.A. (controllata indiretta)	
- crediti per tassazione consolidata	144
La Gaiana S.p.A.	
- crediti commerciali	57
Gabetti Finance S.r.l.	
- crediti commerciali	138
- crediti vari	254
- crediti per tassazione consolidata	172
Brunilde S.p.A. (controllata indiretta)	
- crediti commerciali	6
- crediti per IVA di gruppo	63
- crediti per tassazione consolidata	35
Totale	4.249
- Debiti esigibili entro l'esercizio successivo verso imprese controllate:	
Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	807
- debiti per tassazione consolidata	2.473
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	332
Agedil S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	48
Gabetti Cube S.p.A.	
- debiti commerciali	183
- debiti per IVA di gruppo	13
- debiti per tassazione consolidata	30
Euridice s.r.l. (controllata indiretta)	
- debiti per tassazione consolidata	14
Gabetti Finance S.r.l.	





<ul><li>debiti commerciali</li><li>debiti per tassazione consolidata</li></ul>	32 1.020
La Gaiana S.p.A.	
- debiti commerciali	12
- debiti per conferimento	158
- debiti per tassazione consolidata	44
Cifin S.p.A. (controllata indiretta)	
- debiti per tassazione consolidata	14
Star S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	1.867
Myrsine S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	5
Imm.re Nuova Tartaglia s.r.l. (controllata indiretta)	
- debiti per tassazione consolidata	25
Abaco Servizi S.r.l.	
- debiti commerciali	39
Totale	7.116
- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate:	
Gabetti NPL S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	587
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento infruttifero)	1.250
Agedil S.r.l. (per finanziamento infruttifero)	600
Totale	2.437
Disquit on tweet raise i di semini a instance sentuellate.	
- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate:	
Gabetti Agency S.p.A servizi diversi	3.792
- servizi finanziari	
	26
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	((0
<ul><li>servizi diversi</li><li>servizi finanziari</li></ul>	669
	12
Patrigest S.p.A.	1.47
- servizi diversi	146
Agedil S.p.A.	20
- servizi diversi	20
Brunilde S.p.A. (controllata indiretta)	20
- servizi diversi	20
Gabetti Finance S.r.l.	
- servizi diversi	F 40
A1 0 110 1	548
Abaco Servizi S.r.l.	
Abaco Servizi S.r.l servizi diversi	548 124





- servizi diversi 39 Gabetti Cube S.p.A altri servizi 100 Totale 5.406  - Ricari per prestazioni di servizi ad altre imprese: Royal Building S.g.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 43 Hellas S.g.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100 Innovazione e Finanza S.g.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 65 Totale 149 Totale 149 Totale icavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate: Riccardo S.g.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.g.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate: Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1385 Gabetti Finance S.g.l servizi diversi 43 - servizi diversi 54 - servizi diversi 54 - servizi diversi 54 - servizi diversi 99 Abaco Servini S.g.l servizi diversi 99 Abaco Servini S.g.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 32 - servizi diversi 55 - Abaco Team Servizi Milano S.g.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 54 - Abaco Team Servizi Milano S.g.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55 - Abaco Team Servizi Milano S.g.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 56 - Abaco Team Servizi Milano S.g.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66 - Totale 1.534	La Gaiana S.p.A.	
- altri servizi 10 Totale 5.406  - Ricari per prestazioni di servizi ad altre imprese:  Royal Building S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 43  Hellas S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 1000  Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 64  Totale 149  Totale 149  Totale icavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricari ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 212  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 112  Totale 214  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Finance S.r.l. (Rapporti indiretti) - servizi diversi 124  - eservizi diversi 1385  Batti gency S.p.A servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  - servizi diversi 54  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  - Roventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:	- servizi diversi	39
Totale	Gabetti Cube S.p.A.	
Ricari per prestazioni di servizi ad altre imprese:  Royal Building S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100 Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100 Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 140 Totale 149 Totale 149 Totale 149 Totale indiretti 15.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate: Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 112 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 112 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 112 Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate: Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1385 Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43 Patrigest S.p.A servizi diversi 54 La Gaiana S.p.A servizi diversi 54 La Gaiana S.p.A servizi diversi 32 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 332 Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6 Totale 1.534	- altri servizi	10
Royal Building S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 43  Hellas S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100  Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 66  Totale 149  Totale 149  Totale icavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 39  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66  Totale 1.534	Totale	5.406
Royal Building S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 43  Hellas S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100  Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 66  Totale 149  Totale 149  Totale icavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 39  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66  Totale 1.534	- Ricani per prestazioni di servizi ad altre imprese	
- servizi diversi 43  Hellas S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100 Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 65  Totale 149  Totale ricavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Totale 124  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 39  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66  Totale 1.534		
Hellas S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 100 Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 64  Totale 149 Totale 149 Totale ircavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 32  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 65  Totale 1.534	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	43
- servizi diversi 100 Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 6 Totale 149 Totale 15,555  - Altri ricavi delle prestazioni di servizi 5,555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1,385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 99  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 99  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66  Totale 1,534		13
Innovazione e Finanza S.r.l. (rapporti indiretti) - servizi diversi 6  Totale 149 Totale icavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Totale 12  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  - servizi diversi 99  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 99  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 64  Totale 1.534	, 11	100
- servizi diversi 6 Totale 149 Totale ricavi delle prestazioni di servizi 5.555  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Totale 12  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate: Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385 Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43 Patrigest S.p.A servizi diversi 54 La Gaiana S.p.A servizi diversi 54 La Gaiana S.p.A servizi diversi 9 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 9 Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 64 Totale 1.534		100
Totale         149           Totale ricavi delle prestazioni di servizi         5.555           Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:            Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti)         12           - altri ricavi         12           Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti)         12           - altri ricavi         12           Totale         24           - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:            Gabetti Agency S.p.A.            - servizi diversi         1.385           Gabetti Finance S.r.l.         43           - servizi diversi         43           Patrigest S.p.A.            - servizi diversi         54           La Gaiana S.p.A.            - servizi diversi         9           Abaco Servizi S.r.l.            - servizi diversi         32           Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)            - servizi diversi         5           Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)            - servizi diversi         6           Totale         1.534	,	6
Totale ricavi delle prestazioni di servizi  - Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 99  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66  Totale 1.534		
- Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:  Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12  Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 99  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 99  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 66  Totale 1.534		
Riccardo S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti) - altri ricavi 12 Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate: Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385 Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43 Patrigest S.p.A servizi diversi 54 La Gaiana S.p.A servizi diversi 99 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 99 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32 Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6 Totale 1.534	- come from processing of convers	
- altri ricavi  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti)  - altri ricavi  12  Totale  24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A.  - servizi diversi  51.385  Gabetti Finance S.r.l.  - servizi diversi  43  Patrigest S.p.A.  - servizi diversi  54  La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi  54  La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi  54  Abaco Servizi S.r.l.  - servizi diversi  55  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  66  Totale  1.534	- Altri ricavi ad imprese controllate e collegate:	
- altri ricavi  Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti)  - altri ricavi  12  Totale  24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A.  - servizi diversi  51.385  Gabetti Finance S.r.l.  - servizi diversi  43  Patrigest S.p.A.  - servizi diversi  54  La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi  54  La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi  54  Abaco Servizi S.r.l.  - servizi diversi  55  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  66  Totale  1.534	-	
- altri ricavi 12  Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate: Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 99  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6  Totale 1.534	- altri ricavi	12
Totale 24  - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A.  - servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l.  - servizi diversi 43  Patrigest S.p.A.  - servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi 99  Abaco Servizi diversi 99  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi 66  Totale 1.534	Sagittario S.r.l. (Rapporti indiretti)	
- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate:  Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 9  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 55  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 65  Totale 1.534	- altri ricavi	12
Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 9  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6  Totale 1.534	Totale	24
Gabetti Agency S.p.A servizi diversi 1.385  Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 9  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6  Totale 1.534		
- servizi diversi 1.385 Gabetti Finance S.r.l servizi diversi 43 Patrigest S.p.A servizi diversi 54 La Gaiana S.p.A servizi diversi 9 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 9 Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6 Totale 1.534		
Gabetti Finance S.r.l.  - servizi diversi  Patrigest S.p.A.  - servizi diversi  54  La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi  9  Abaco Servizi S.r.l.  - servizi diversi  32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  6  Totale  1.534	· ·	
- servizi diversi 43  Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 9  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6  Totale 1.534		1.385
Patrigest S.p.A servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 9  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6  Totale 1.534		
- servizi diversi 54  La Gaiana S.p.A servizi diversi 9  Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6  Totale 1.534		43
La Gaiana S.p.A.  - servizi diversi  Abaco Servizi S.r.l.  - servizi diversi  32  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  5  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  6  Totale  1.534		
- servizi diversi 9 Abaco Servizi S.r.l servizi diversi 32 Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6 Totale 6 Totale 1.534		54
Abaco Servizi S.r.l.  - servizi diversi  Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  5 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta)  - servizi diversi  6 Totale  1.534	-	
- servizi diversi Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 5 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6 Totale 1.534		9
Abaco Team Sistemi S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi  Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi  6  Totale  1.534		
- servizi diversi 5 Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi 6 Totale 1.534		32
Abaco Team Servizi Milano S.r.l. (controllata indiretta) - servizi diversi  Totale  1.534  - Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:		_
- servizi diversi 6  Totale 1.534  - Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:		5
Totale  1.534  - Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:	·	_
- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:		
	Totale	1.534
	- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:	
		2.325





Abaco Servizi S.r.l. (per dividendo 2006)	254
Patrigest S.p.A. (per dividendo 2006)	481
Star S.r.l. (per dividendo 2006) (controllata indiretta)	635
Gabetti Cube S.p.A. (per dividendo 2006)	1.890
Totale	5.585
- Proventi da partecipazioni da altre imprese:	
Hellas S.r.l. (per dividendo 2006)	2.219
Royal Building S.r.l. (per dividendo 2006)	200
Royal Land S.r.l. (per plusvalenza cessione	
Partecipazione) (rapporti indiretti)	21
Totale	2.440
- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:	
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1
Gabetti Finance S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	90
La Gaiana S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	66
Star S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero) (controllata indiretta)	154
GPS Fund S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	133
Abaco Servizi S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	215
Totale	659
- Altri oneri finanziari da imprese controllate e collegate:	
Gabetti NPL S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	17
Gabetti Cube S.p.A. (per interessi su attualizzazione debito)	18
Myrsine S.r.l. (per interessi su attualizzazione credito)	117
Totale	152





# Rapporti con parti correlate:

Per i rapporti con le parti correlate della Capogruppo si rimanda all'analoga sezione esposta nel bilancio consolidato.

Nella tabella che segue viene evidenziata l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

		Parti correlate		
	Totale	Valore assoluto	0/0	Note
a) Incidenza delle operazioni o posizioni     con parti correlate sulle voci dello stato patrimoniale				
- Crediti commerciali - Debiti commerciali	13 994 10 542	86	0.61% 0.00%	7 14
b) Incidenza delle operazioni o posizioni con parti correlate sulle voci del conto economico				
- Ricavi operativi - Costi per servizi	6 379 6 834	149 48	2.34% 0.70%	17 21





# FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In data 15 Gennaio 2008 si è tenuta un'assemblea che nella parte ordinaria ha confermato come Consigliere Andrea De Vido, che il 12 settembre 2007 era stato cooptato dal Consiglio di Amministrazione e che resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2009.

Sempre in seduta ordinaria, l'Assemblea ha anche autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie, quale importante strumento di flessibilità gestionale e strategica e con obbiettivo, nel contempo, di contribuire al miglioramento della liquidità del titolo.

In seduta straordinaria, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la proposta di modifica dell'art. 5 dello Statuto Sociale, con l'introduzione della facoltà - prevista dall'art. 2441 del codice civile - di escludere nelle deliberazioni di aumento del capitale sociale il diritto di opzione, nei limiti del dieci per cento del capitale sociale preesistente.

Nel primo trimestre del 2008 sono proseguite le fasi attuative dell'operazione di integrazione tra il Gruppo Gabetti e il Gruppo UBH.

A tale riguardo l'Assemblea sopra menzionata ha, altresì, approvato la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione, riservato a UBH – United Business Holding S.p.A.. Saranno emesse n. 2.624.914 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions del valore nominale di Euro 0,60 cadauna, ad un prezzo di Euro 2,884 (di cui Euro 0,60 di valore nominale ed Euro 2,284 di sovrapprezzo). Va ricordato che il 13 novembre 2007, nell'ambito dell'operazione di integrazione con il Gruppo Gabetti, UBH – United Business Holding S.p.A. si è impegnata a sottoscrivere e liberare per intero l'aumento di capitale sociale alla stessa riservato, per un importo pari al 5% del capitale risultante dall'aumento stesso.

L'efficacia di tale impegno è subordinata al verificarsi delle medesime condizioni sospensive cui è subordinata l'esecuzione dell'operazione di integrazione tra il Gruppo Gabetti e il Gruppo UBH annunciata in data 13 novembre 2007. La data dell'execution è fissata per il 31 Marzo 2008.

Nel corso del primo semestre verrà presentato un piano che recepirà le nuove linee strategiche di business del Gruppo con una forte focalizzazione verso le attività core, i cui ulteriori dettagli sono riportati nella analoga sezione del bilancio consolidato.

#### PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti, nell'invitarVi ad approvare il bilancio a Voi sottoposto, Vi proponiamo di procedere alla copertura della perdita dell'esercizio di Euro 10.828.850,29 mediante l'utilizzo delle riserve disponibili.

Milano, 27 Marzo 2008

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





PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DEI DIRETTORI GENERALI E DEI DIRIGENTI CON RESPONSABILITA' STRATEGICHE FINO ALLA DATA DEL 29 GIUGNO 2007

COGNOME E NOME	SOCIETA' PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO 2.006	NUMERO AZIONI ACQUISTATE	NUMERO AZIONI VENDUTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE AL 29.06.2007
GABETTI GIOVANNI	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	5.135.918	0	0	5.135.918
GABETTI ELIO	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	3.360.000	257.000	0	3.617.000
MONTEVERDI MAURIZIO (1)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	1.600.000	0	0	1.600.000
GIORDANO UGO (2)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	0	14.796.265 (3)	0	14.796.265

<sup>(1)</sup> Indirettamente tramite MR CAPITAL SRL, di cui Maurizio Monteverdi deteneva il 34% del capitale sociale alla data del 29.06.2007. Successivamente al 29.06.2007, Maurizio Monteverdi ha ceduto la partecipazione dallo stesso detenuta in MR CAPITAL SRL, come comunicato dallo stesso in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.



<sup>(2)</sup> Indirettamente tramite ACOSTA SRL, di cui Giancarlo Giordano possiede il 51% del capitale sociale e Ugo Giordano detiene il 49% del capitale sociale. Si segnala che ACOSTA SRL ha concesso l'usufrutto a Maria Teresa Trussoni su n. 9.420.608 azioni. Il diritto di voto su dette azioni spetta a Maria Teresa Trussoni.

<sup>(3)</sup> Azioni rivenienti dal concambio delle azioni La Gaiana con azioni Gabetti Property Solutions nell'ambito della fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A. divenuta efficace il 01.05.2007.



PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DEI DIRETTORI GENERALI E DEI DIRIGENTI CON RESPONSABILITA' STRATEGICHE DALLA DATA DEL 29 GIUGNO 2007 FINO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2007

COGNOME E NOME	SOCIETA' PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE AL 29.06.2007	NUMERO AZIONI ACQUISTATE	NUMERO AZIONI VENDUTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE AL 31.12.2007
GABETTI GIOVANNI	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	5 135 918	0	0	5 135 918
GABETTI ELIO	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	3 617 000	0	0	3 617 000
MOLINO ALDO	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	28 000	0	0	28 000
CROCE GIAN LUIGI	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	1.224.000 (1)	3 040	3 040	1 224 000
MARCEGAGLIA EMMA (2)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	8. 626.143 (3)	0	0	8 626 143
MARCEGAGLIA STENO (2)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	8. 626.143 (3)	0	0	8 626 143
GIORDANO UGO (4)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	14 .796.265 (1)	0	0	14 796 265
GIORDANO GIANCARLO (4)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	14 .796.265 (1)	0	0	14 796 265
DE VIDO ANDREA (5)	GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	3 811 400	0	0	3 811 400

<sup>(1)</sup> Azioni rivenienti dal concambio delle azioni La Gaiana con azioni Gabetti Property Solutions nell'ambito della fusione per incorporazione di La Gaiana in Gabetti Property Solutions divenuta efficace il 01.05.2007.



<sup>(2)</sup> Indirettamente tramite MARCEGAGLIA SPA, di cui Steno Marcegaglia, attraverso Marfin S.r.l. detiene controllo del capitale sociale. Steno Marcegaglia ed Emma Marcegaglia sono amministratori della MARCEGAGLIA SPA.

<sup>(3)</sup> Somma delle azioni rivenienti dal concambio delle azioni La Gaiana con azioni Gabetti Property Solutions nell'ambito della fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A. divenuta efficace il 01.05.2007 e delle azioni possedute in Gabetti Property Solutions in data antecedente al 29.06.2007.

<sup>(4)</sup> Indirettamente tramite ACOSTA SRL, di cui Giancarlo Giordano possiede il 51% del capitale sociale e Ugo Giordano il 49% del capitale sociale. Si segnala che ACOSTA SRL ha concesso l'usufrutto a Maria Teresa Trussoni su n. 9.420.608 azioni. Il diritto di voto su dette azioni spetta a Maria Teresa Trussoni.

<sup>(5)</sup> Andrea De Vido è Presidente e Consigliere Delegato di SIPI INVESTIMENTI SPA, società che detiene il 7,642% del capitale sociale di Gabetti Property Solutions. SIPI INVESTIMENTI SPA è controllata da Finanziaria Internazionale Holding S.p.A., di cui il Dr. Andrea De Vido è Consigliere Delegato



# STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

Nota	ATTIVITA'	31.12.2007	31.12.2006
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	85 597	35 631
2	Immobilizzazioni immateriali	32 202 434	1 533 204
3	Partecipazioni	107 073 602	39 004 787
4	Attività per imposte differite	3 295 133	1 086 401
5	Altre attività a lungo termine	23 877	24 804
	Totale attività non correnti	142 680 643	41 684 827
	Attività non correnti destinate alla dismissione		
6	Attività destinate alla dismissione	10 400 293	0
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	13 994 421	19 083 149
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19 004 074	7 655 800
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	223 379	3 110 892
	Totale attività correnti	33 221 874	29 849 841
	TOTALE ATTIVO	186 302 810	71 534 668





# STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2007	31.12.2006
	Capitale sociale e riserve		
10	Capitale sociale	29 924 012	19 200 000
11	Sovrapprezzo azioni	45 274 867	425 362
11	Sovrapprezzo di emissione	53 632	53 632
11	Altre riserve	10 866 822	9 415 989
11	Riserva IAS/IFRS	-1 754 764	-1 754 764
11	Utile (perdite) a nuovo	25 741	7 754
	Utile (perdite) del periodo	-10 828 850	-2 940 466
	Totale patrimonio netto	73 561 460	24 407 507
	Passività non correnti		
12	Passività per imposte differite	158 085	20 499
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1 020 873	1 321 697
	Totale passività non correnti	1 178 958	1 342 196
	Passività correnti		
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	10 542 026	8 526 997
15	Debiti finanziari a breve termine	100 792 366	37 257 968
16	Fondi rischi ed oneri	228 000	0
	Totale passività correnti	111 562 392	45 784 965
	TOTALE PASSIVITA'	186 302 810	71 534 668





# **CONTO ECONOMICO**

(valori in Euro)

	CONTO ECONOMICO	Anno 2007	Anno 2006
17	Ricavi	6 378 801	4 907 279
18	Altri proventi	54 511	31 299
	Totale valore della produzione	6 433 312	4 938 578
19	Costo del personale	9 430 337	6 579 638
20	Ammortamenti	186 295	63 236
21	Costi per servizi	6 834 449	7 681 660
22	Altri costi operativi	1 678 477	1 152 364
	Totale costi della produzione	18 129 558	15 476 898
	Risultato operativo	-11 696 246	-10 538 320
23	Proventi finanziari	8 762 875	4 848 610
24	Oneri finanziari	3 585 580	508 688
25	Valutazione di attività finanziarie	-4 171 764	-220 336
	Risultato prima delle Imposte	-10 690 715	-6 418 734
26	Imposte sul reddito	-138 135	3 478 268
	RISULTATO D'ESERCIZIO	-10 828 850	-2 940 466





# RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

31.12.2007 31.12.2006

	FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
_	Utile (perdita) netto	-10 829	-2 940
_	Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	186	63
_	Risultato di società valutate all'equity	0	0
_	Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni	4 172	220
_	Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-301	44
_	Variazione netta del fondo rischi e oneri	228	0
_	Diminuzione (aumento) delle rimanenze		
-	Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4 876	-15 401
-	Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-7 793	6 455
Α	Flusso monetario netto dell'attività operativa	-9 461	-11 559
	FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
-	(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
	- immateriali	-1 624	-1 535
	- materiali	-64	5
-	(Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni in società valutate all'equity	0	0
-	(Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	-17 353	-22 043
-	Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-11 348	1 975
-	(Aumento) Diminuzione dei finanziamenti concessi a medio e lungo termine		
В	Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-30 389	-21 598
	FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
	Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari		
	- a breve	37 034	37 258
	- a medio/lungo	0	0
	Distribuzione di dividendi	0	-2 240
	(Acquisto)/Vendita azioni proprie	0	258
	Plusvalenza cessione azioni proprie	0	54
	Costi legati all'aumento di capitale dedicato	-90	0
	Rettifiche IAS	18	11
	Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio (anno 2005)	0	0
С	Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	36 962	35 341
D	FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-2 888	2 184
E	DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	3 111	927
	DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	223	3 111
	DIGI CHILLIAN ENGOLDE I HINCE (D. E.)	LLU	3 111





# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

, ,	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserva da sopraprezzi di emissione	Riserva legale	Riserva per az. proprie in portafoglio	Riserva straord.	Altre riserve	Riserva conversione Euro	Riserva IAS/IFRS	Utile a nuovo	Utile esercizio	Totale
Saldi al 31.12.2005	19 200	(258)	425	0	1 459	258	7 223	4	1 28	(1754)	(36)	2 716	29 265
Riparto utile netto 2005 - a riserva legale - a riserva straordinaria -agli azionisti in ragione di € 0,06					134		310					(134) (310)	0
per ognuna delle nr. 32.000.000 azioni in circolazione aventi diritto												(2 240)	(2 240)
Adeguamento per acquisto/cessione azioni proprie		258				(258)	258						258
Plusvalenza cessione azioni proprie				54									54
Rettifiche IAS/IFRS										(1)	44	(32)	11
Risultato netto al 31.12.2006												(2 940)	(2 940)
Saldi al 31.12.2006	19 200	0	425	54	1 593	0	7 791	4	28	(1755)	8	(2 940)	24 408
Copertura perdita esercizio 2006							(2 941)					2 941	0
Aumento PN derivante dalla fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A.	10 724		44 939		4 391								60 054
Costi legati all'aumento di capitale dedicato			(90)										(90)
Rettifiche IAS/IFRS											18	0	18
Risultato netto al 31.12.2007												(10 829)	(10 829)
Saldi al 31.12.2007	29 924	0	45 275	54	5 984	0	4 851	4	28	(1 755)	26	(10 828)	73 562





#### **NOTA DI BILANCIO**

# DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il bilancio d'esercizio è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio al 31 Dicembre 2007 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

#### UTILIZZO DI STIME E ASSUNZIONI NELLA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio al 31.12.2007 ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità dell'avviamento .

In particolare, per determinare se vi sono indicatori di perdita di valore dell'avviamento riconducibile agli sviluppi immobiliari di La Gaiana S.p.A., viene predisposto un test di impairment che si basa su piani pluriennali appositamente predisposti ed approvati dagli amministratori e la cui tenuta si sostanzia nella capacità del management di portare a termine le iniziative programmate. Tali progetti di sviluppo immobiliare attengono ad un area di business di recente sviluppo per il Gruppo Gabetti in quanto derivanti dall'attività svolta dall'incorporata La Gaiana S.p.A..





#### CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 Dicembre 2007 sono i seguenti:

#### Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differisce l'avviamento generatosi a seguito della fusione.

Esso quantifica nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi acquisiti per mezzo dell'operazione. E' iscritto nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

#### Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile, dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.





Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

# **Partecipazioni**

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto la percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività nette acquisite alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento ed è assoggettato a test di *impairment* annualmente.

#### Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato.

Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa.

# Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per la quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile. L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.





# Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito alle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto ("TFR") dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande da 1 gennaio 2007, sono stati modificati a partire dal presente esercizio, secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendeni di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale). Alla luce delle nuove disposizioni normative si è reso necessario pertanto rideterminare l'importo della passività maturata al 31 dicembre 2006 al fine di adeguare il modello di valutazione attuariale precedentemente utilizzato per determinare la quota dell'obbligazione futura dell'azienda (Projected unit credit method), in funzione delle nuove ipotesi attuariali (tasso di rivalutazione di legge previsto per tale Istituto in luogo delle stime di incremento salariale) senza considerare, data l'ormai sostanziale completa maturazione dell'obbligazione, il pro-rata del servizio prestato sulle quote di futura maturazione. Tale rideterminazione, secondo quanto previsto dal paragrafo 109 dello IAS 19, ha comportato la rilevazione quale "curtailment" di un provento non ricorrente iscritto a riduzione dei Costi del Personale.





#### Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

#### Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio. Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali;

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece state iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

# Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.





I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio.

#### Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

# Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in Euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

#### ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Si precisa che il bilancio consolidato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

Documento programmatico sulla sicurezza

Il Consiglio di Amministrazione del 29 Marzo 2006 ha approvato il Documento Programmatico sulla Sicurezza previsto dall'art. 34 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003)

Il documento Programmatico sulla Sicurezza è stato aggiornato dalle funzioni interne aziendali, in collaborazione con consulenti specializzati in materia.





# **NOTE AL BILANCIO**

# STATO PATRIMONIALE

# ATTIVITA' NON CORRENTI

# Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
- Macchine elettroniche d'ufficio - Mobili e dotazioni d'ufficio - Altre immobilizzazioni materiali	9 69 8	
Totale immobilizzazioni materiali	86	36

Nell'esercizio in corso la voce si incrementa per Euro 50 mila a seguito di nuovi investimenti pari ad Euro 64 mila, al netto delle quote di ammortamento ordinario del periodo, complessivamente pari ad Euro 14 mila.

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Software ed opere dell'ingegno	1 467	125
- Marchi e licenze	122	114
- Acconti	62	1 294
- Avviamento	30 551	0
Totale immobilizzazioni immateriali	32 202	1 533





La voce software ed opere dell'ingegno ha registrato nell'esercizio un incremento per Euro 1.342 mila dovuto principalmente all'acquisto e alla messa in funzionamento sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne 8.12", ERP prodotto da Oracle, per l'importo di Euro 1.209 mila. La quota di ammortamento del periodo è pari ad Euro 155 mila.

La voce marchi rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla nuova brand identity del Gruppo Gabetti.

Gli acconti si riferiscono esclusivamente all'acquisto del programma symantec per la gestione della posta elettronica.

La voce avviamento deriva dalla fusione per incorporazione della società La Gaiana S.p.A. avvenuta in data 1° Maggio 2007.

Con l'acquisizione di La Gaiana S.p.A., perfezionata mediante fusione per incorporazione in Gabetti Property Solutions S.p.A. - vedi nota n. 28-, si è originato un avviamento di Euro 30,6 milioni determinato come differenza tra il costo dell'acquisizione risultato pari al valore di mercato delle azioni Gabetti alla data di fusione (incrementato dei costi riferibili all'operazione) e il patrimonio netto espresso a valori correnti della società incorporata-acquisita.

Tale valore è stato interamente allocato alle attività di sviluppo immobiliare di La Gaiana S.p.A. e come conseguenza di ciò la sua recuperabilità è giustificata dai flussi di cassa generati dai suddetti progetti di sviluppo immobiliare; l'avviamento così attribuito non è ammortizzato su base sistematica, ma è annualmente oggetto di verifica di congruità al fine di accertare l'esistenza di perdite di valore come richiesto dai principi contabili internazionali (IAS 36).

A tal fine è stato predisposto un test di impairment basato sull'ipotesi di sviluppo di progetti immobiliari che alla data di riferimento del bilancio presentano un diverso stato di avanzamento. L'ipotesi dominante sottostante il test di impairment consiste nel fatto che il Gruppo sarà in grado di sviluppare progetti immobiliari senza soluzione di continuità in quanto il team dedicato, alla luce dell'expertise maturata nel settore nel corso degli anni più recenti, sarà in grado di proporre con continuità operazioni similari. Per questa ragione il modello valutativo elaborato si basa sulla determinazione di flussi di cassa riferiti ad un periodo esplicito di quattro anni (2008/2011) portato al 2015 per tener conto dell'entrata a regime degli investimenti sviluppati a cui si affianca la stima di un *terminal value* determinato applicando la formula della rendita perpetua con un tasso costante di crescita "g" pari al 2% al reddito normalizzato (NOPAT) dell'ultimo anno del periodo esplicito. I flussi sono stati attualizzati adottando un tasso Wacc del 9%.

Le operazioni di sviluppo, seguendo una logica di mercato, sono e verranno realizzate in aree connotate da un forte dinamismo nel settore immobiliare; per questa ragione, previsioni a medio/lungo termine di carattere generale non costituiscono un termine di confronto significativo in quanto non in grado di catturare le dinamiche dei mercati locali. In questo senso, le crescite incorporate nel piano anche dopo il periodo esplicito (2008/2011) trovano le loro ragioni d'essere in una strategia di investimento volta a cogliere le migliori opportunità sotto il profilo rischio/rendimento laddove esse si manifestino, siano esse in ambito nazionale che in paesi esteri.

L'impairment test non ha evidenziato nessuna riduzione di valore.





# Nota n. 3: Partecipazioni

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Imprese controllate		
Gabetti Agency S.p.A.	8 901	8 901
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	4 813	4 813
Patrigest S.p.A.	1 535	1 535
Agedil S.p.A.	1 500	1 500
Gabetti NPL S.r.l.	619	0
GPS Fund S.p.A.	2 004	0
Gabetti Cube S.p.A.	213	213
Gabetti Finance S.r.l.	0	436
Abaco Servizi S.r.l.	16 824	16 824
La Gaiana S.p.A.	60 448	0
Myrsine S.r.l.	1 480	450
Star S.r.l. (indirettamente)	916	2 752
- Imprese collegate		
Royal Building S.r.l.	124	593
Royal Land S.r.l.	0	122
Hellas S.r.l.	86	866
Turismo & Immobiliare S.p.A.	7 611	0
Totale partecipazioni	107 074	39 005

Nel corso dell'esercizio è stata costituita la società GPS LUX S.a. con una quota del 99,9995% (6 Aprile 2007), ora denominata GPS Fund S.p.A. e detenuta per il 100%; sono state inoltre acquistate le seguenti partecipazioni: il 100% della società Gabetti NPL S.r.l., precedentemente denominata Ilizia Finance S.r.l. (11 Aprile 2007) e il 33,333% della società Turismo & Immobiliare S.p.A. (18 Settembre 2007).

Per effetto della fusione per incorporazione avvenuta con effetto 1 Maggio 2007 sono state acquisite/incrementate le seguenti partecipazioni:

- La Gaiana S.p.A. 100%
- Myrsine S.r.l. ora 100%
- Hellas S.r.l. ora 35%

La partecipazione in Star S.r.l. ed in Hellas S.r.l. sono state svalutate rispettivamente di Euro 2.587 mila e di Euro 1.585 mila; tali svalutazioni sono state effettuate per tener conto del valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa attesi.

Nel corso dell'esercizio le società Hellas S.r.l. e Royal Building hanno inoltre proceduto al rimborso dell'equity rispettivamente per Euro 3.006 mila e per Euro 469 mila; tali rimborsi sono stati contabilizzati a riduzione del valore della partecipazione.





La partecipazione in Gabetti Finance S.r.l. è stata riclassificata nelle attività da dismettere; tale riclassifica è conseguenza degli accordi siglati tra il Gruppo Gabetti e UBH che condurranno alla costituzione di una *joint venture* destinata ad integrare le rispettive attività nel settore della mediazione creditizia (per un maggior dettaglio si rimanda alla nota n. 6).

Infine in data 1 Giugno 2007 è stata ceduta la partecipazione di Royal Land S.r.l..

# Nota n. 4: Imposte anticipate

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Credito per imposte anticipate IRES Credito per imposte anticipate IRAP	3 288 7	1 084 2
Totale imposte anticipate	3 295	1 086

Tale variazione è principalmente dovuta all'iscrizione in capo alla consolidante dei crediti per imposte anticipate relative alle residue perdite dell'esercizio delle società aderenti al Consolidato Fiscale Nazionale per Euro 2.330 mila e dall'adeguamento alle nuove aliquote Ires e Irap che ha generato una riduzione del credito per Euro 166 mila.

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive sull'ammontare residuale delle perdite di periodo corrispondente ad Euro 14.055 mila (Euro 237 mila nel 2006), rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel nuovo piano industriale.

Tali perdite hanno comportato la mancata iscrizione di imposte differite attive per l'importo di Euro 3.865 mila al 31 Dicembre 2007.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.





# Nota n. 5: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Depositi cauzionali vari	24	25
Totale altre attività MLT	24	25

#### Nota n. 6: Attività destinate alla dismissione

La partecipazione in Gabetti Finance S.r.l. è stata riclassificata come attività da dismettere ed è stata incrementata del 7% in data 11 Maggio 2007 e dell'ulteriore 28% in data 26 Ottobre 2007 (ora quindi posseduta per il 100%). Il valore della partecipazione pari ad Euro 10.400 mila è comprensivo di un avviamento originato con l'acquisizione dell'investimento ed è pari ad Euro 9.797 mila.

La partecipazione sarà conferita, nel corso del 2008, nell'ambito dell'operazione con il Gruppo UBH che vedrà l'aggregazione delle rispettive realtà di intermediazione creditizia in una joint venture.

A supporto del conferimento è stata predisposta una *fairness opinion* da un esperto indipendente che ha evidenziato un valore economico attribuibile a Gabetti Finance S.r.l. ampiamente superiore al valore iscritto in bilancio.





# ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
- Imprese controllate		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	1 986	28
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	213	15
Patrigest S.p.A.	83	0
La Gaiana S.p.A.	57	0
Agedil S.p.A.	6	0
Gabetti Cube S.p.A.	3	0
Gabetti Finance S.r.l.	326	2
Abaco Servizi S.r.l.	138	0
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	682	3 330
Patrigest S.p.A.	46	351
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	7	9
Agedil S.p.A.	28	1
Gabetti Cube S.p.A.	0	64
Abaco Servizi S.r.l.	426	0
- Imprese indirettamente controllate		
Altri crediti :		
Cifin S.r.l.	144	0
Brunilde S.p.A.	104	252
Euridice S.r.l.	0	10
Totale crediti verso imprese controllate	4 249	4 062

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuati nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata.

I crediti verso Abaco Servizi S.r.l. comprendono il dividendo relativo all'utile 2006 deliberato dall'Assemblea dei soci nel mese di Aprile del 2006 per Euro 254 mila.

I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.





#### Crediti tributari

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006	
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo - Crediti IRES	704 5 298	0 1 912	
- Crediti IRAP - Altri crediti	72 20	21	
Totale crediti tributari	6 094	1 936	

I crediti IRES e IRAP si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

#### Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Altri risconti attivi	301	264
Altri crediti vari	2 049	1
Depositi cauzionali	1	1
Acconti a fornitori	221	45
Crediti verso dipendenti	16	20
Caparre acquisto immobili	0	13 000
Altri crediti verso clienti	1 063	140
Totale altri crediti BT	3 651	13 471

Nella voce altri risconti attivi sono inoltre compresi costi per canoni di manutenzione per Euro 109 mila, per spese pubblicitarie per Euro 76 mila e per leasing operativo su attrezzature informatiche per Euro 50 mila, tutti di competenza di esercizi futuri.

Gli altri crediti vari comprendono l'importo di Euro 2.046 mila che si riferisce al versamento in c/aumento capitale di Gabetti Finance S.r.l.

Gli altri crediti verso clienti comprendono principalmente l'importo di Euro 900 mila relativo ad attività di advisory su immobili del Fondo Immobiliare Domus, saldati nel mese di Gennaio 2008 e crediti relativi ai compensi percepiti per i servizi di asset management ed amministrazione effettuati nei confronti di Royal Building S.r.l. ed Hellas S.r.l..





Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	14	52
Star S.r.l.	2 939	3 000
La Gaiana S.p.A.	4 596	0
Gabetti Finance S.r.l.	1 352	1 159
Abaco Servizi S.r.l.	5 215	3 020
Myrsine S.r.l.	2 263	425
GPS Fund S.p.A.	2 625	0
Totale altri crediti finanziari BT	19 004	7 656

I crediti finanziari verso Gabetti Mutuicasa S.p.A., Gabetti Finance S.r.l., La Gaiana S.p.A., GPS Fund S.p.A. e Abaco Servizi S.r.l. sono regolati a tassi di mercato, mentre il finanziamento verso Myrsine S.r.l. è infruttifero di interessi: a tal proposito, si segnala che è stato calcolato il relativo effetto negativo implicito derivante dall'attualizzazione applicando un passo pari a 5,23% (tasso medio indebitamento di Gruppo) e supponendo un rientro nell'arco di 15 mesi. L'effetto a conto economico è stato pari ad Euro 87 mila.

Il credito finanziario verso Star S.r.l. comprende sia una parte di finanziamento infruttifero pari ad Euro 750 mila in quanto relativo a futuro aumento del capitale sia un parte di finanziamento fruttifero pari ad Euro 2.250 mila regolato al tasso fisso del 8%. L'effetto dell'attualizzazione su tale finanziamento non e ritenuto significativo.

# Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 Dicembre 2007 sono pari ad Euro 223 mila e diminuiscono di Euro 2.888 mila rispetto al 31 Dicembre 2006. Il saldo è prevalentemente composto dai saldi attivi dei conti correnti bancari.





# PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

# Nota n. 10: Capitale sociale

Il Capitale Sociale al 31 Dicembre 2007 di Euro 29.424 mila, interamente sottoscritto e versato, è costituito da n. 49.873.353 di azioni ordinarie da nominali Euro 0,60.

#### Nota n. 11: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale. Il rilevante incremento della riserva sovrapprezzo azioni è dovuto principalmente agli effetti derivanti dalla contabilizzazione della fusione secondo quanto previsto dall'IFRS 3.

Si fornisce, di seguito, un prospetto contenente la classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:





# SITUAZIONE AL 31/12/2007

Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei 3 esercizi precedenti

				preced	Jenu -
Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	29 924				
Diagonal diagonal del constitution de la constituti					
- Riserve di capitale:	45 275		15 351	-	
Sovraprezzo azioni	45 27 5 85 5	A-B-C*	855	-	
	14 496	A-B-C A-B-C	14 496		
(4)	15 233	A-B-C B**	14 490		
(1)	14 691	D	-		
	14 691	D	-		
Sovraprezzo di emissione	54				
				]	
- Riserve di utili	9 138		3 128	]	
Riserva legale	5 984	B**		]	
Riserva straordinaria	4 851	A-B-C	4 851	2 940	
Altre riserve	4	A-B-C	4		
Riserva da conversione euro	28	A-B-C	28		
Riserva di valutazione ex art. 7 co2 digs 38/2005					
Riserva las/lfrs	-1 755		-1 755		
Utili riportati a nuovo	26		-		
Perdita d'esercizio al 31.12.07	- 10 829				
Situazione al 31/12/2007:					
Totale	73 562		18 479	2 940	
Quota non distribuibile			-		
Residuo quota distribuibile			18 479		

(1) Tale importo contiene la riserva di valutazione ex art. 7 c.2 dlgs 38/2005 per l'ammontare di Euro 12.149 mila

#### Legenda

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci
- D: in attesa chiarimenti normativi importo derivante dalla valutazione al fair value degli elementi del patrimonio della società incorporata La Gaiana S.r.l. in applicazione dell'IFRS3
- \*: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale
- \*\*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve





# PASSIVITA' NON CORRENTI

# Nota n. 12: Imposte differite

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Fondo imposte differite IRES Fondo imposte differite IRAP	145 13	
Totale imposte differite	158	20

# Nota n. 13: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2006	1 322
- fondo trasferito da altre società del Gruppo	283
- Quota maturata nell'esercizio	294
- Indennità liquidate nell'esercizio	-393
- fondo trasferito ad altre società del Gruppo	-27
- utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-3
- riduzione da riforma	-226
- utili/perdite attuariali	-25
- credito vs.f.do tes. Inps x tfr conferito	-204
Saldo al 31.12.2007	1 021

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 Dicembre 2007 sono state le seguenti:

# c. ipotesi demografiche

- per le probabilità di morte sono state assunte quelle della popolazione italiana rilevate dall'Istat nell'anno 2002 distinte per sesso;
- per le probabilità di inabilità quelle, distinte per sesso, adottate nel modello Inps per le proiezioni al 2010. Tali probabilità sono state costruite partendo dalla distribuzione per età e sesso delle pensioni vigenti al 1° gennaio 1987 con decorrenza 1984, 1985, 1986 relative al personale del ramo credito;





- per l'epoca di pensionamento per il generico attivo si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria;
- per le probabilità di uscita dall'attività lavorativa per cause diverse dalla morte sono state considerate delle frequenze annue del 12,5% per tutte le società del Gruppo;
- per le probabilità di anticipazione si è supposto un valore anno per anno pari al 3%
- d. Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

		2007
•	Tasso annuo di attualizzazione:	5,45%
•	Tasso annuo di inflazione:	2,00%
•	Tasso annuo aumento retribuzioni:	3,00%
•	Tasso annuo incremento Tfr:	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice Iboxx Eurozone Corporates AA con duration superiore a 10 anni.

L'accantonamento IAS iscritto a conto economico è stato pari a Euro 82 mila ed è composto prevalentemente dai seguenti elementi:

- Costo previdenziale per i servizi correnti per Euro 28 mila;
- Oneri finanziari per Euro 50 mila.





# Nota n. 14: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di Euro 1.593 mila e dalle seguenti ulteriori voci:

# Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
	31.12.2007	31.12.2000
- Imprese controllate		
Debiti commerciali :		
La Gaiana S.p.a.	12	0
Abaco Servizi S.r.l.	39	0
Gabetti Agency S.p.A.	807	232
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	1
Patrigest S.p.A.	0	3
Gabetti Cube S.p.A.	183	2 126
Gabetti Finance S.r.l.	32	23
Altri debiti :		
Gabetti Finance S.r.l.	1 020	0
Cifin S.p.A.	14	0
Star S.r.l.	1867	0
Myrsine S.r.l.	5	0
Imm.Nuova Tartaglia S.r.l.	25	0
Gabetti Agency S.p.A.	2 473	0
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	332	462
Agedil S.p.A.	48	176
Gabetti Cube S.p.A.	43	0
La Gaiana S.p.A.	202	0
- Imprese indirettamente controllate		
Altri debiti :		
Euridice S.r.l.	14	91
Totale debiti verso controllate	7 116	3 114

Il debito verso le società controllate è comprensivo per Euro 5.873 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata.





# Debiti tributari

	Saldo	Saldo
	31.12.2007	31.12.2006
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	925
Ritenute fiscali per IRPEF	252	223
Altri debiti verso l'Erario	0	2
Totale debiti tributari	252	1 150

# Debiti verso istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Debiti verso INPS Debiti verso Enti Dirigenti Debiti verso INAIL	514 29 3	26
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	546	514

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di Dicembre 2007.

# Altri debiti

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Debiti verso azionisti per dividendi non incassati	54	0
Debiti verso dipendenti	905	832
Debiti diversi	65	26
Altri ratei passivi	11	0
Totale altri debiti	1 035	858

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, premi e ferie e r.o.l. da liquidare.





#### Nota n. 15: Debiti finanziari a breve termine

Si riferiscono ai finanziamenti accesi presso il sistema bancario prevalentemente sotto la forma tecnica di denaro caldo. Al 31 Dicembre 2007 ammontano ad Euro 100.792 mila.

#### Nota n. 16: Fondi rischi ed oneri

L'importo di Euro 228 mila del fondo rischi ed oneri è relativo all'accantonamento effettuato per cause legali relativi ad ex dipendenti.

#### ALTRE INFORMAZIONI

#### **Fideiussioni**

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di società controllate ammontano a complessivi Euro 118.534 mila, mentre le fideiussioni rilasciate a favore di terzi ammontato ad Euro 50 mila e sono prevalentemente relative alla locazione dell'immobile sito in Milano via Ugo Bassi n. 2.

Le fideiussioni sono a garanzia:

- di affidamenti concessi dal sistema bancario	115.027
- dei crediti IVA compensati all'interno del Gruppo	3.507
- altre	50

La ripartizione per società delle fideiussioni rilasciate a garanzia di affidamenti e di impegni delle società e degli utilizzi in essere è la seguente:

Società direttamente controllate :	Rilasciate	Utilizzate
Gabetti Property Solutions S.p.A.	54.699	46.100
Gabetti Agency S.p.A.	9.500	9.000
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	5.100	4.600
Patrigest S.p.A.	500	500
Agedil S.p.A.	10.100	8.207
Società indirettamente controllate :		
Brunilde S.r.l.	3.507	751
Gruppo	35.128	479
Totale	118.534	69.637





# **CONTO ECONOMICO**

Nota n. 17: Ricavi

	Anno 2007	Anno 2006
Servizi diversi Servizi finanziari	6 341 38	4 870 37
Totale ricavi delle prestazioni di servizi	6 379	4 907

La voce è composta da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella relazione sulla gestione e da ricavi per servizi di gestione e consulenza immobiliare verso terzi per Euro 824 mila, prevalentemente relativi all'attività di advisory sugli immobili del Fondo Immobiliare Domus.

Nota n. 18: Altri proventi

	Anno 2007	Anno 2006	
Sopravvenienze attive Proventi vari	28 27	5 26	
Totale altri proventi	55	31	

Nei proventi vari sono ricompresi Euro 24 mila quali emolumenti reversibili, ceduti alla Società dall'amministratore di Riccardo S.r.l. e Sagittario S.r.l., Ing. Stefano Benocci.

# Nota n. 19: Costi per il personale

Al 31 Dicembre 2007, il costo del personale ammonta ad Euro 9.430 mila. L'aumento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad Euro 2.850 mila. La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :





	31.12.2006	Entrate	Trasferiti	Usciti	Passaggi	31.12.2007	Media	Media
					di livello		giornaliera 2007	giornaliera 2006
Dirigenti	8	3	-1	-4	4	10	13	7
Quadri	17	4	0	-5	0	16	17	15
Impiegati	87	7	16	-16	-4	90	95	83
Totale	112	14	15	-25	0	116	125	105

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2007	Anno 2006
Salari e stipendi	5 372	4 750
Oneri per incentivazione all'esodo	2 162	73
Oneri sociali	1 713	1 480
Accantonamento TFR	180	276
Altri costi per il personale	3	1
Totale costi per il personale	9 430	6 580

# Nota n. 20: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespite:

	Anno	Anno
	2007	2006
Mobili e arredi	5	8
Attrezzature d'ufficio	3	1
Macchine contabili ed elettroniche	6	8
Ammortamento immobilizz. materiali	14	17
Software	158	33
Marchi e licenze	14	13
Ammortamento immobilizz. immateriali	172	46
Totale ammortamenti	186	63





Nota n. 21: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno	Anno
	2007	2006
Canoni di manutenzione	730	393
Spese per energia, telefoniche, pulizia	116	234
Pubblicità e promozione	1 238	1 789
Consulenze diverse	1 222	1 986
Servizi società di revisione	149	88
Servizi per il personale	393	300
Costi di formazione e ricerca personale	114	254
Emolumenti amministratori	951	977
Emolumenti sindaci	57	61
Servizi da imprese controllate	1 534	1 307
Servizi finanziari	72	60
Assicurazioni	38	50
Libri e giornali	29	31
Servizi di lavoro interinale	10	11
Altri costi	181	141
Totale costi per servizi	6 834	7 682

La diminuzione della voce pari ad Euro 848 mila è prevalentemente imputabile a minori spese per pubblicità istituzionale e per consulenze.

I canoni di manutenzioni si incrementano principalmente per i costi relativi alla manutenzione programmi (Euro 273 mila al 31 Dicembre 2007 rispetto ad 80 mila Euro del 31 Dicembre 2006).

I servizi da imprese controllate comprendono il riaddebito per l'utilizzo della location di Via Ugo Bassi per l'importo di Euro 1.234 mila.





Nota n. 22: Altri costi operativi

	Anno 2007	Anno 2006
Godimento beni di terzi	418	255
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	7	0
Accantonamenti per rischi	228	0
Altri costi:		
Spese societarie	67	58
Imposte e tasse	396	129
Quote associative e convegni	239	131
Spese di rappresentanza	59	33
Convention	0	280
Altri oneri di gestione	264	266
Totale altri costi	1 025	897
Totale altri costi operativi	1 678	1 152

L'incremento della voce "Godimento beni di terzi" si riferisce in prevalenza a maggiori costi sostenuti per la locazione operativa di attrezzature informatiche.

L'accantonamento per rischi di Euro 228 mila è relativo all'accantonamento effettuato per cause legali relative ad ex dipendenti.

La voce imposte e tasse è prevalentemente composta da IVA indetraibile per Euro 387 mila.





Nota n. 23: Proventi finanziari

	Anno	Anno
	2007	2006
Dividendi:		
Gabetti Agency S.p.A.	2 325	3 069
Patrigest S.p.A.	481	1 101
Agedil S.p.A.	0	315
Gabetti Cube S.p.A.	1890	87
Abaco Servizi S.r.l.	254	0
Star S.r.l.	635	0
Hellas S.r.l.	2 219	0
Royal Building S.r.l.	200	0
Dividendi	8 004	4 572
Plusvalenze da cessione partecipazioni:		
Royal Land S.r.l.	21	0
Altri proventi finanziari	738	277
Totale proventi finanziari	8 763	4 849

Gli altri proventi finanziari comprendono principalmente gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Gabetti Mutuicasa S.p.A., Gabetti Finance S.r.l., Abaco Servizi S.r.l., La Gaiana S.p.A., GPS Fund S.r.l. e Star S.r.l.

#### Nota n. 24: Oneri finanziari

La voce è composta prevalentemente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine ed ammonta ad Euro 3.586 mila (Euro 509 al 31 Dicembre 2006).

#### Nota n. 25: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalle svalutazioni sulle partecipazioni Star S.r.l., per Euro 2.587 mila ed Hellas S.r.l. per Euro 1.585 mila, per le quali il minor valore della frazione di patrimonio netto rispetto al valore di iscrizione delle partecipazioni è considerato durevole.





Nota n. 26: Imposte sul reddito

	Anno 2007	Anno 2006
Ires dell'esercizio Imposte differite	0 -34	2 571 -16
Imposte anticipate	-104	923
Totale imposte sul reddito	-138	3 478

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, é evidenziato nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Nota n. 27: Informativa sui rischi

# INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

# CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dallo IAS 39.





#### Esercizio 2006

	(	Categorie IAS	3.39				
		ategorie iA.	J J 7				
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	(	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI Crediti commerciali							
Verso società controllate	0		4.062		0	4.062	7
Acconti a fornitori  Attività finanziarie correnti	0	0	45	5 0	0	45	7
Verso società controllate	0	0	7.656	5 0	0	7.656	8
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	3.102	2 0	0	3.102	9
Denaro e valori in cassa	0	0	Ģ	9 0	0	9	9
Totale attività	0	0	14.874	1 0	o	14.874	

Categorie IAS 39					
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Conti correnti passivi	0	0	37.258	37.258	15
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori	0	0	2.891	2.891	14
Verso imprese controllate	0	0	3.114	3.114	14
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti	0	0	0	0	
Totale passività	0	0	43.263	43.263	





#### Esercizio 2007

	(	Categorie IAS	5 39				
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Altre attività finanziarie							
Crediti finanziari	0	0	(	0	0	0	
ATTIVITA' CORRENTI  Crediti commerciali  Verso società controllate	0	0	4.249	9 0	0	4.249	7
Acconti a fornitori	0		221		0	221	7
Attività finanziarie correnti		-		_	-		
Verso società controllate	0	0	19.004	1 0	0	19.004	8
Disponibilità liquide ed equivalenti							
Depositi bancari	0	0	222	2 0	0	222	9
Denaro e valori in cassa	0	0	1	I 0	0	1	9
Totale attività	0	0	23.697	, 0	0	23.697	

	Categorie IAS 39				
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti e passività finanziarie					
Debiti verso banche	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche					
Debiti verso banche	0	0	98.355	98.355	15
Debiti verso fornitori					
Verso fornitori	0	0	1.593	1.593	14
Acconti da clienti	0	0	7.116	7.116	14
Altre passività finanziarie					
Finanziamenti	0	0	2.437	2.437	15
Totale passività	0	О	109.501	109.501	





# Fair value di attività e passività finanziarie

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

					(	valori in migl	iaia di euro)
Esercizio 2006	Valore	Mark to	M	lark to Model		Totale	Note di
	contabile	Market	Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model	Fair Value	bilancio
Attività finanziarie società controllate	7.656					7.656	8
Crediti commerciali	4.107					4.107	7
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	3.111					3.111	9
Debiti verso banche	(37.258)					(37.258)	15
Debiti verso fornitori e società controllate	(6.005)					(6.005)	14
	(28.389)					(28.389)	

					,	valori in migl	aia ai oaio,
Esercizio 2007	Valore	Valore Mark to	M	ark to Model		Totale	Note di
	contabile	Market	Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		bilancio
Attività finanziarie società controllate	19.004					19.004	8
Crediti commerciali	4.470					4.470	7
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	223					223	9
Debiti verso banche	(98.355)					(98.355)	15
Debiti verso fornitori e società controllate	(8.709)					(8.709)	14
Altre passività finanziarie	(2.437)				(2.437)	(2.437)	15
	(85.804)				(2.437)	(85.804)	

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair valure dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

### Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Esercizio 2007				(valori in	migliaia di euro)
Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Passività al costo ammortizzato	(135)	-	-	-	(135)
Effetto attualizzazione TFR	(50)	-	-	-	(50)
Totale			•		(185)

#### Rischio di cambio

La società non è esposta a tale rischio.





### Rischio di prezzo

La società non è esposta a tale rischio.

#### Rischio di tasso di interesse

La società è esposta a tale rischio in ragione della propria posizione debitoria nei confronti degli Istituti di credito, come più specificatamente illustrato nell'ambito dell'analisi del rischio di liquidità.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio. La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente all'analisi di sensitivity effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Anni	Risutato Anni Economico		Rise	rva di	Totale		
Allili			Patrimo	nio Netto	Patrimonio Netto		
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	
2006	118	(118)	0	0	118	(118)	
2007	356	(356)	0	0	356	(356)	

### Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è collegato alla difficoltà di reperire fondi per far fronte agli impegni. Gabetti Property Solutions S.p.A. può fare affidamento sulle proprie risorse finanziarie depositate presso gli istituti di credito dai quali ha ricevuto linee di affidamento per complessivi Euro 126 milioni.

Gabetti Property Solutions S.p.A. vanta altresì crediti verso clienti dai quali sono attesi flussi finanziari che verranno utilizzati per compensare le esigenze di liquidità.

Inoltre Gabetti Property Solutions S.p.A. fronteggia il rischio di liquidità cercando di abbinare, per scadenze temporali, entrate ed uscite finanziarie.

Infine, la scelta effettuata dal Gruppo di centralizzare nella Capogruppo la funzione di Tesoreria, finalizzata ad una più efficace gestione degli affidamenti e delle fonti necessarie all'esercizio dell'attività, permette alla stessa ed alle società partecipate di poter contare su linee di credito ad ombrello, oltre che a finanziamenti diretti tra società del Gruppo

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosidetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.





### Esercizio 2006

Classi	Valori		Scad	enza		Totale flussi	Note di
Classi	contabili	A revoca	Entro 1 anno	no Da 1 a 5 anni Oltre 5 anr		di cassa	bilancio
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	37.258	34.258	3.000	0	0	37.258	15
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Totale	37.258	34.258	3.000	0	0	37.258	

### Esercizio 2007

Classi	Valori		Scad	enza		Totale flussi	Note di
Cidasi	contabili	A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	di cassa	bilancio
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	98.355	94.600	3.755	0	0	98.355	15
Finanziamenti	2.437	2.437	0	0	0	2.437	15
Totale	100.792	97.037	3.755	0	0	100.792	

### Rischio di credito

I crediti iscritti a bilancio sono essenzialmente verso società controllate. L'ammontare dei crediti corrisponde al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.





#### Esercizio 2006

SI	TUAZIONE C	REDITI			
Voce di Bilancio	Totale credito	Scaduto	netto		Svalutazione
voce di Bilancio	netto	12 mesi	Oltre	Totale	crediti
Crediti					
Verso società controllate	4.107	0	0	0	0
Totale	4.107	0	0	0	0
Crediti finanziari					
Verso società controllate	7.656				
Depositi bancari	3.102				
Denaro e valori in cassa	9				
Totale	10.767				

#### Esercizio 2007

SITUAZIONE CREDITI							
Voce di Bilancio	Totale credito	Scaduto	netto		Svalutazione		
voce di Bilancio	netto	12 mesi	Oltre	Totale	crediti		
Crediti							
Verso società controllate	4.470	0	0	0	0		
Totale	4.470	0	0	0	0		
Crediti finanziari							
Verso società controllate	19.004						
Depositi bancari	222						
Denaro e valori in cassa	1						
Totale	19.227						

### Nota n. 28: Fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A

In data 1° maggio 2007 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A., avente natura di fusione inversa, in considerazione della quota di partecipazione del 30% in Gabetti Property Solutions S.p.A., pari a 9,6 milioni di azioni ordinarie, detenuta da La Gaiana.

Immediatamente prima dell'operazione di fusione, La Gaiana S.p.A. ha costituito la società La La Gaiana S.r.l. (oggi ridenominata La Gaiana S.p.A.) attraverso il conferimento del ramo d'azienda "property, trading e development".

L'aumento di capitale sociale al servizio della fusione effettuato da Gabetti Property Solutions S.p.A., con riferimento sia al bilancio separato che al bilancio consolidato, è risultato pari a Euro 60.054 mila, al netto dell'annullamento del valore di carico delle azioni Gabetti Property Solutions S.p.A. rivenienti dal bilancio di La Gaiana S.p.A.. Tale aumento è stato contabilizzato come segue (in migliaia di Euro):

Capitale s	10.724						
Riserva s	oprapprezzo az	44.939					
Riserva le	Riserva legale						
Totale	aumento	PN	per	effetto	60.054		
dell'Ope	razione						





L'acquisizione di La Gaiana S.p.A. è stata regolata attraverso azioni di Gabetti Property Solutions S.p.A., sulla base del rapporto di concambio pari a 0,51 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. ogni n. 1 azione ordinaria La Gaiana S.p.A., approvato dalle relative assemblee degli azionisti, tenuto conto delle valutazioni dei rispettivi *advisors* e della relazione dall'esperto comune nominato dal Tribunale di Milano. Il costo sostenuto da Gabetti Property Solutions S.p.A. è risultato pari al valore di mercato delle azioni di Gabetti Property Solutions S.p.A. alla data dell'Operazione, incrementato dei costi direttamente riferibili all'Operazione. Nella fattispecie, ai soci La Gaiana S.p.A. sono state assegnate n. 27.473.353 azioni per un controvalore pari a euro 92,3 milioni, determinato sulla base dei valori di borsa del titoli Gabetti Property Solutions S.p.A. al 30 aprile 2007; tale valore è incrementato dei costi accessori sostenuti per realizzare la fusione, corrispondenti ad un ammontare complessivo di euro 1,3 milioni.

Il fair value del patrimonio netto del gruppo facente capo a La Gaiana S.p.A. (di seguito anche "Patrimonio netto acquisito") è stato determinato con riferimento al valore di mercato del patrimonio immobiliare di La Gaiana S.p.A. (old) che, in seguito al conferimento effettuato immediatamente prima della fusione, è iscritto nel valore delle partecipazioni (dirette e indirette) da questa detenute. Alla data di efficacia della fusione, il Patrimonio netto acquisito è di seguito esposto.

### (milioni di euro)

Descrizione della voce di bilancio	Valore contabile alla data dell'Operazione	Rettifica per adeguamento al fair value	Valore rettificato
Attività			
Partecipazioni dirette e indirette di La Gaiana	63,2	2,1	65,3
Partecipazione GPS detenuta da La Gaiana	30,4	1,8	32,2
Crediti e altre attività	2,0	-	2,0
Totale attività	95,6	3,9	99,5
Passività			
Fondo imposte differite	0,1	-	0,1
Debiti Vs/conferitaria	9,4	-	9,4
Altri debiti	0,4	-	0,4





Descrizione della voce di bilancio	Valore contabile alla data dell'Operazione	Rettifica per adeguamento al <i>fair value</i>	Valore rettificato
Debiti finanziari	26,5	-	26,5
Patrimonio netto	59,2	3,9	63,1
Totale passività e PN	95,6	3,9	99,5

La differenza tra il valore del Patrimonio netto acquisito (i.e. 63,1 ME) ed il costo dell'acquisizione (i.e. 93,6 ME) è contabilizzato, nella circostanza, come avviamento.

# (milioni di euro)

Azioni GPS emesse al servizio del concambio, valorizzate al prezzo di borsa del 30 aprile 2007	92,3
Costi accessori	1,3
Costo dell'acquisizione	93,6
Patrimonio netto acquisito	63,1
Avviamento da acquisizione Gruppo La Gaiana	30,5

L'acquisizione non ha comportato alcun esborso monetario in quanto totalmente corrisposta attraverso emissione di azioni della società acquirente.

L'avviamento derivante dall'acquisizione è attribuibile al sovrareddito che ci si attende dallo sviluppo delle iniziative immobiliari dell'attività di Investment & Development Immobiliare e dalle sinergie che saranno conseguite tramite l'aggregazione.

Milano, 27 Marzo 2008

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





#### PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate al 31 Dicembre 2005 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) - Prospetto dei compensi corrisposti a amministratori e sindaci ai sensi dell'art. 78, delibera CONSOB n.11971.

Allegato n° 5)- Informazioni ai sensi dell'art.149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Allegato n° 6) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 7) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n. 8) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 9) – Relazione del collegio sindacale.

Allegato n°10) – Relazione della società di revisione.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.





#### ALLEGATO N. 1

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

# PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale		Costo originario	Rivalu- tazioni	Fondi ammortamento	Svalu- tazioni	Saldo al 01.01.2007
		0				0
Marchi e licenze		127		(13)		114
Diritti di brevetto industriale						
e di utilizzazione delle opere dell'ingegno		253		(128)		125
Immobilizzazione in corso e acconti		1 294				1 294
Totale		1 674	0	(141)	0	1 533
		======	======	=======	======	======
Movimenti dell'esercizio	Acquisi- zioni	Riclassifi- cazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Avviamento	29 826	726				
Marchi e licenze	22				(14)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle						
opere dell'ingegno	939	568			(155)	(11)
Altre	62	(1 294)				
Totale	30 849	0	0	0	(169)	(11)
(A) Di cui:						
Situazione finale		Costo originario	Rivalu- tazioni	Fondi ammortamento	Svalu- tazioni	Saldo 31.12.2007
Avviamento		30 552		0		30 552
Marchi e licenze		149		(27)		122
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle						
opere dell'ingegno		1 760		(283)	(11)	1 466
Altre		62				62
Totale		32 523	0	(310)	(11)	32 202





#### ALLEGATO N. 2

#### GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (importi in migliaia di Euro) Costo Saldo Situazione iniziale originario Rivalutazioni ammortamento Svalutazioni. 01.01.07 (A) 13 Mobili e attrezzature d'ufficio 259 15 Macchine contabili ed elettroniche 640 (625) 12 Altri beni materiali 8 (4) 911 0 (875) 0 36 Totale ====== ======= ======== ======= ======= Riclassi-Disinvestimenti (Svalutazioni) Movimenti dell'esercizio Acquisizioni ficazione netti Ammortamenti Ripristini Rivalutazioni (A) Mobili e attrezzature d'ufficio 63 (8) 0 Macchine contabili ed elettroniche (6) 0 Altri beni materiali Totale 0 0 (14) 64 0 0 \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ (A) Di cui: Costo originario 0 Ammortamenti ordinari 0 Totale 0 Costo Saldo Fondi 31.12.2007 Situazione finale Rivalutazioni originario Svalutazioni ammortamento Mobili e attrezzature d'ufficio 322 (254)68

631

12

965

======

0

=======



(621)

(879)

=======

=======

10

8

86

=======

Macchine contabili ed elettroniche

Altri beni materiali

Totale



#### ALLEGATO N. 3

#### GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE (EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)

(importi in migliaia di Euro)

			Patrimonio	netto	Risultato al	31 12 2007				Diffe	renze
Denominazione	Sede	Capitale	Ammontare	Ammontare	Ammontare		Quota	Valore di	Valore ex art.	Dine	Tenze
		Sociale	Complessivo	Pro-quota	Complessivo	Pro-quota	posseduta	carico	2426 n.4 C.C.	(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate				(A)				(B)	(C)		
Controllate											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Ugo Bassi 4/b	4 650	4 004	4 004	(5 475)	(5 475)	100%	8 900	4 004	(4 897)	(4 897)
	Milano										
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Ugo Bassi 4/b	10 400	14 041	7 221	(849)	(437)	51.429%	4 814	7 221	2 408	2 408
	Milano										
Patrigest S.p.A.	Via Ugo Bassi 4/b	1 550	1 930	1 930	42	42	100%	1 535	1 930	396	396
	Milano										
Agedil S.p.A.	Via Ugo Bassi 4/b	1 500	2 385	2 385	233	233	100%	1 500	2 385	885	885
	Milano										
Gabetti Cube S.p.A. in liquidazione	Via Ugo Bassi 4/b	250	236	236	(68)	(68)	100%	213	236	23	23
	Milano										
Gabetti Finance S.r.l.	Via Ugo Bassi 4/b	600	627	627	(2 526)	(2 526)	100%	10 400	627	(9 773)	(9 773)
	Milano										
Gabetti NPL S.r.l. in liquidazione	Via Ugo Bassi 4/b	600	604	604	5	5	100%	619	604	(16)	(16)
1	Milano				_	_				()	()
GPS Fund S.p.A.	Via Ugo Bassi 4/b Milano	2 000	2 389	2 389	389	389	100%	2 004	2 389	385	385
	Milaio										
La Gaiana S.p.A.	Via XX Settembre 28	20 000	61 349	61 349	891	891	100%	60 448	61 349	900	900
	Genova										
Myrsine S.r.l.	Via Ugo Bassi 4/b	80	1 461	1 461	(23)	(23)	100%	1 480	1 461	(19)	(19)
	Milano				, ,	, ,					. /
Abaco Servizi S.r.l.	Via Salaria 290	100	3 201	2 080	506	329	65%	16 824	2 080	(1.4.7.42)	(1.4.7.42)
Abaco Servizi S.f.l.	Via Salaria 290 Roma	100	3 201	2 080	506	329	65%	16 824	2 080	(14 743)	(14 743)
Totali		41 730	92 227	84 286				108 737	84 286	(24 451)	(24 451)
1 Otan		41 /30	92 221	04 200				108 /3/	04 200	(24 451)	(24 451)
Collegate											
Contgate											
Star S.r.l.	Via Cerva 30	210	3 665	916	(814)	(203)	25%	916	916	(0)	(0)
	Milano										
Turismo & Immobiliare S.p.A.	Via Brera 16	120	17 688	5 896	(1 336)	(445)	33%	7 611	5 896	(1 715)	(1 715)
•	Milano				, ,						, 1
Totali		330	21 353	6 812				8 527	6 812	(1 717)	(1 715)
										, ,	` ′
Altre imprese											
Royal Building S.r.l.	Via Ugo Bassi 4/b Milano	10	3 546	390	3 536	389	11%	124	390	266	266
	PATITALIO										
Hellas S.r.l.	Via Ugo Bassi 4/b	10	288	101	(25)	(9)	35%	86	101	15	15
	Milano										
Totali		20	3 834	491				210	491	281	281





#### ALLEGATO N° 4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
COMPENSI CORRISPOSTI AGLI AMMINISTRATORI NELL'ANNO 2007
(Valori in Euro)

SOGGETTO	DESCRIZIONE CARICA	COMPENSI						
COGNOME E NOME	CARICA RICOPERTA	PERIODO	SCADENZA	EMOLUMENTI PER LA CARICA NELLA SOCIETA' CHE REDIGE IL BILANCIO		BONUS E ALTRI INCENTIVI	ALTRI COMPENSI	NOTE
ELIO GABETTI	Presidente CdA e Amm.Delegato Presidente CdA	01.01.07 - 29.06.07 29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	317 500	3 793	0	0 200 000 21 500 38 750 5 000	ALTRI COMPENSI:  RETRIBUZIONE  EMOLUMENTI NELLE CONTROLLATE: GABETTI AGENCY SPA - PRESIDENTE DEL C.D. PATRIGEST SPA - PRESIDENTE DEL C.D.A. E AMMINISTRATORE DELEGATO GABETTI MUTUICASA SPA - PRESIDENTE C.D.A. E AMMINISTRATORE DELEGATO LA GAIANA SPA - AMMINISTRATORE
STENO MARCEGAGLIA	Vice Presidente CdA	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500	0	0	0	
UGO GIORDANO	Vice Presidente CdA e Amm.Delegato Amministratore Delegato	01.01.07 - 29.06.07 29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	215 000	0	0	0 10 500 95 000 51 167	ALTRI COMPENSI: RETRIBUZIONE EMOLUMENTI NELLE CONTROLLATE: GABETTI AGENCY SPA - AMMINISTRATORE CIFIN SPA - PRESIDENTE C.D.A. LA GAIANA SPA - AMMINISTRATORE DELEGATY
MAURIZIO MONTEVERDI	Amministratore Delegato	01.01.07 - 29.06.07	Cessato	175 000	155 069		1 847 863	ALTRI COMPENSI
MAURIZIO BENASSI	Consigliere	01.01.07 - 29.06.07 29.06.07 - 11.09.07	Cessato	12 958	1 503	79 000	90 970 11 155 10 807	ALTRI COMPENSI RETRIBUZIONE EMOLUMENTI NELLE CONTROLLATE: GABETTI AGENCY SPA - AMMINISTRATORE GABETTI MUTULGASA SPA - AMMINDELEGATO
HUGH MALIM	Consigliere	01.01.07 - 29.06.07	Cessato	10 000				
COLIN VINCENT	Consigliere	01.01.07 - 29.06.07	Cessato	10 000				
VIRGILIO TESAN	Consigliere	01.01.07 - 29.06.07	Cessato					NESSUN COMPENSO





# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. COMPENSI CORRISPOSTI AGLI AMMINISTRATORI NELL'ANNO 2007 (Valori in Euro)

EMMA MARCEGAGLIA	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500			
CLAUDIO DE ALBERTIS	Consigliere	01.01.07 - 29.06.07 29.06.07 - 11.09.07	Approvazione Bilancio 2009	40 000			
MAURIZIO DALLOCCHIO	Consigliere	01.01.07 - 29.06.07 29.06.07 - 11.09.07	Approvazione Bilancio 2009	52 000			
GIAN LUIGI CROCE	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500		20 000 15 000	EMOLUMENTI NELLE CONTROLLATE: LA GAIANA SPA - PRESIDENTE C.D.A. CIFIN SPA - AMMINISTRATORE
GIANCARLO GIORDANO	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500		10 000	EMOLUMENTI NELLE CONTROLLATE: LA GAIANA SPA - AMMINISTRATORE
UGO MOLINARI	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500			
ALDO MOLINO	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	4 208		624 444	ALTRI COMPENSI  EMOLUMENTI NELLE CONTROLLATE: GABETTI FINANCE SRL - AMMINISTRATORE DELEGATO 11.07-11.1007
DAVIDE PASSERO	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500			
STEFANO SCOVOLI	Consigliere	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	7 500			
ANDREA DE VIDO	Consigliere	12.09.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	4 542			
RICCARDO LAGORIO SERRA	Consigliere	07.02.07 29.06.07	Cessato	30 000			





# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. COMPENSI CORRISPOSTI AI SINDACI NELL'ANNO 2007 (Valori in Euro)

SOGGETTO	DESCRIZIONE CARICA	ı					COMPE	ENSI
COGNOME E NOME	CARICA RICOPERTA	PERIODO	SCADENZA	EMOLUMENTI PER LA CARICA NELLA SOCIETA' CHE REDIGE IL BILANCIO	BENEFICI NON MONETARI	BONUS E ALTRI INCENTIVI	ALTRI COMPENSI	NOTE
ALBERTO DONNET	Presidente Collegio Sindacale Sindaco effettivo	01.01.07 - 29.06.07 29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009					CONTROLLATE:
				22 412			15 055 8 051 5 393 6 384 5 481 2 629 5 599 2 467 6 785 17 020 10 000	GABETTI AGENCY SPA - PRESID.COLL.SINDACALE GABETTI MUTUICASA SPA - PRESID.COLL.SINDAC. PATRIGEST SPA - PRESID.COLLEGIO SINDACALE AGEDIL.SPA - PRESID.COLLEGIO SINDACALE BRUNILDE SPA - PRESID.COLLEGIO SINDACALE GABETTI CUBE SPA - PRESID.COLL.SINDACALE GABETTI TUBE SPA - PRESID.COLL.SINDACALE IMM.RE NUOVA TARTAGLIA SRL - PRESID.COLL.SINDACALE ABACO SERVIZI SRL - SINDACO EFFETTITVO STAR SRL - PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE LA GAIANA SPA - SINDACO EFFETTIVO
GIUSEPPE DEIURE	Sindaco effettivo	01.01.07 - 29.06.07	Cessato	10 825				
SALVATORE CANONICI	Sindaco effettivo	01.01.07 - 29.06.07	Ammonosiono				11 357	CONTROLLATE: GABETTI AGENCY SPA - SINDACO EFFETTIVO
	Presidente Collegio Sindacale	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	19 951			5 647 3 984 5 073 4 144 1 839 5 576 1 763 6 785 15 000 10 685 14 518	GABETTI MUTUICASA SPA - SINDACO EFFETTIVO PATRIGEST SPA - SINDACO EFFETTIVO AGEDIL SPA - SINDACO EFFETTIVO BRUNILDE SPA - SINDACO EFFETTIVO GABETTI CUBE SPA - SINDACO EFFETTIVO GABETTI FINANCE SRI SINDACO EFFETTIVO IMMRE NUOVA TARTAGLIA SRI SINDACO EFF. ABACO SERVIZI SRI SINDACO EFFETTIVO LA GAIANA SPA - PRESID/COLLEGIO SINDACALE GIFIN SPA - COMPENSO SINDACO EFFETTIVO STAR SRI COMPENSO SINDACO EFFETTIVO
LUCIO MERCAN'II	Sindaco effettivo	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	4 190				
MASSIMO MERONI	Sindaco supplente	01.01.07 - 29.06.07	Cessato	0			4 392 4 102 2 183 2 242 1 455	CONTROLLATE: GABETTI AGENCY SPA - SINDACO EFFETTIVO GABETTI MUTICASA SPA SINDACO EFFETTIVO PATRIGEST SPA - SINDACO EFFETTIVO AGEDIL SPA - SINDACO EFFETTIVO GABETTI CUBE SPA - SINDACO EFFETTIVO
LUCA GUATELLI	Sindaco supplente	01.01.07 - 29.06.07	Cessato	0				NESSUN COMPENSO
PIETRO SCARRONE	Sindaco supplente	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	0				NESSUN COMPENSO
GAIO MARZIO	Sindaco supplente	29.06.07 - 31.12.07	Approvazione Bilancio 2009	0				NESSUN COMPENSO





#### ALLEGATO Nº 5

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi percepiti nel 2007 dalla Società di Revisione:

	Soggetto che ha erogato il		Compensi
Tipologia di servizi	servizio	Destinatario	esercizio 2007
Revisione contabile	Deloitte & Touche SpA	Capogruppo	71
Revisione contabile	Deloitte & Touche SpA	Controllate	131
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers SpA	Controllate	106
Servizi di attestazione (1)	Deloitte & Touche SpA	Capogruppo	2
Servizi di attestazione (1)	Deloitte & Touche SpA	Controllate	14
Altri servizi (2)			90
Totale			414

- (1) servizi di attestazione modelli Unico e 770
- (2) parere congruità su proposta aumento di capitale dedicato





ALLEGATO Nº 6

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)

ESERCIZIO UTILIZZI ADEGUAMENTO ALIQUOTA Ammontare delle Ammontare delle differenze effetto fiscale effetto fiscale effetto fiscale delle imposte imposte differenze differenze (aliquota %) (aliquota %) (aliquota %) temporanee temporanee Α1 Α3 B1 B2 В3 C2 Imposte (anticipate): (9 251) 33% (3 053) 9 251 33% 3 053 5.50% Svalutazione partecipazioni società controllate 33% (29 394 89 072 33% 5.50% Svalutazione partecipazioni altre società 33% 5.25% 1 929 307 5.50% 0.43% 507 40 Spese di rappresentanza (15 094) 5 844 9 250 13 728 1 575 Emolumenti amministratori (41 600) 41 600 5.50% 5.25% 5.50% 0.43% Compensi società di revisione 0 33% 0 33% 0 5.25% 5.25% Fondo rischi e oneri 33% 0 33% 0 5.50% 0 Perdita fiscale da Consolidato Fiscale Nazionale (2 997 252) (989 093) 10 157 2 966 473 5.50% Interessi su finanziamento Myrsine IAS (40 248) 33% (13 282) 0 33% 5.50% 2 214 F.do TFR IAS 85 560 (85 581) 33%  $(28\ 242)$ 33% 28 234 21 5.50% Ammortamento immob.mat. IAS (5 904) (1 948 5.25% (310) 5.25% 272 0.43% TOTALE (3 284 002) imposte dif Imposte differite. 33% 33% 5.50% Dividendi non pagati 0 0 0 33% 5.25% 33% 5.25% 5.50% 0.43% Plusvalenze patrimoniali da fusione Rivalutazione partecipazione Hellas FV da fusione F.do TFR IAS 0 33% 0 33% 0 5.50% Ammortamento software IAS 34 478 (34 478) (1 896) 5.25% 5.25% 1 810 0.43% (148) Finanziamento Gabetti Cube IAS 22 156 33% 7 311 (17 647) 33% (5 823) (4 509) 5.50% (248) TOTALE 56 634 Imposte differite (anticipate) nette (3 227 368) (1 065 902) Perdite fiscali riportabili a nuovo 0 33% Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite (7 853) 33% 5.25%



<sup>(\*)</sup> Rettifiche che hanno avuto un impattto patrimoniale totalmente o parzialmente diverso da quello economico



#### ALLEGATO Nº 6

# GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA) (Valori in Euro)

NUOVE ISCRIZIONI ESERCIZIO 2007 31/12/2007

		2007				31/12/2007	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte		Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	D1	D2	D3		(A1+B1+D1)		(A1+B1+C1+D1)
Imposte (anticipate):							
Svalutazione partecipazioni società controllate	0	27.50%	0		0	27.50%	0
Svalutazione partecipazioni altre società	0	27.50%	0		0	27.50%	0
Spese di rappresentanza	(15 888)	27.50% 4.82%	(4 368) (764)		(25 138)	27.50% 4.82%	(6 914) (1 211)
Emolumenti amministratori	(52 000)	27.50% 4.82%	(14 300) (2 506)		(52 000)	27.50% 4.82%	(14 300) (2 506)
Compensi società di revisione	(57 750)	27.50% 4.82%	(15 881) (2 784)		(57 750)	27.50% 4.82%	(15 881) (2 784)
Fondo rischi e oneri	(228 000)	27.50%	(62 700)		(228 000)	27.50%	(62 700)
Perdita fiscale da Consolidato Fiscale Nazionale	(8 471 094)	27.50%	(2 329 551)		(11 437 567)	27.50%	(3 145 331)
Interessi su finanziamento Myrsine IAS	(117 075)	27.50%	(32 196)		(157 323)	27.50%	(43 264)
F.do TFR IAS	0	27.50%	0		(21)	27.50%	(7)
Ammortamento immob.mat. IAS	0	27.50% 4.82%	0		(726)	27.50% 4.82%	(200) (35)
TOTALE					(11 958 525)		(3 295 133)
Imposte differite:							
Dividendi non pagati	12 688	27.50%	3 489		12 688	27.50%	3 489
Plusvalenze patrimoniali da fusione	18 186	27.50% 4.82%	5 001 877	(*)	18 186	27.50% 4.82%	5 001 877
Rivalutazione partecipazione Hellas FV da fusione	82 496	27.50%	22 686	(*)	82 496	27.50%	22 686
F.do TFR IAS	165 777	27.50%	45 589		165 777	27.50%	45 589
Ammortamento software IAS	210 581	27.50% 4.82%	57 910 10 150		245 059	27.50% 4.82%	67 392 11 812
Finanziamento Gabetti Cube IAS	0	27.50%	0		4 509	27.50%	1 240
TOTALE					528 715		158 086
Imposte differite (anticipate) nette					(11 429 810)		(3 137 047)
Perdite fiscali riportabili a nuovo					(15 411 289)	27.50%	(4 238 104)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite					(16 394)	27.50% 4.82%	(4 508) (790)

 $<sup>(*) \</sup> Rettifiche \ che \ hanno \ avuto \ un \ impattto \ patrimoniale \ totalmente \ o \ parzialmente \ diverso \ da \ quello \ economico$ 





	IRES		IRAP		TOTALE
Utile prima delle imposte	- 10 690 715.00	-	10 690 715.00		
Aliquota teorica applicabile		0.00%		0.00%	0.009
Redditi non imponibili	- 18 111.00	0.00% -	18 111.00	0.00%	0.009
Dividendi non imponibili	- 7 870 055.00	0.00% -	8 003 702.00	0.00%	0.009
Svalutazioni non deducibili	4 171 764.00	0.00%	4 171 764.00	0.00%	0.009
Costi indeducibili	13 513.00	0.00%	8 813 934.00	0.00%	0.009
Accantonamenti non deducibili	228 000.00	0.00%	228 000.00	0.00%	0.009
Altre differenze permanenti	43 768.00	0.00%	23 088.00	0.00%	0.009
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	66 457.00	0.00%	177 468.00	0.00%	0.009
Aliquota effettiva da fiscalità corrente		0.00%		0.00%	0.009
√ariaz. da fiscalità anticipata/differita	- 60 994.45	0.21% -	60 605.94	-0.02%	0.199
Variaz, da fiscalità anticipata/differita per adeg, aliquote		-1.52%		0.00%	-1.529
mponibile fiscale	- 14 116 373.45	-	5 358 879.94		
Aliquota effettiva		-1.31%		-0.02%	-1.339





# ALLEGATO N. 8: Relazione del Dirigente Preposto e dall'Amministratore Delegato

#### **ATTESTAZIONE**

#### **DEL BILANCIO DI ESERCIZIO**

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

- 1. I sottoscritti Elio Gabetti in qualità di "Presidente del Consiglio di Amministrazione", Ugo Giordano in qualità di "Amministratore Delegato" e Marco Speretta in qualità di "Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2007.
- 2. Si attesta inoltre che il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007:
- a) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- b) redatto in conformità ai principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002 nonché ai provvedimenti in attuazione dell'art. 9 del Dlgs. 38/2005, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

Milano, 27 marzo 2008

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Elio Gabetti

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Marco Speretta

L'Amministratore Delegato Ugo Giordano





#### GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

Sede legale: Milano, Via Ugo Bassi, 4/b

Capitale Sociale Euro 29.924.011,80 interamente versato

Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

Iscritta al R.E.A. di Milano n. 975958

Partita I.V.A. n. 03650800158

---

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2007 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista

dell'art. 149 del D.Lgs 458/98, tenuto conto dei principi di comportamento del collegio

sindacale raccomandati dai consigli nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei

principi di corretta amministrazione;

- abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e alle assemblee che si

sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il

funzionamento;

- abbiamo ottenuto dagli amministratori informazioni sul generale andamento della gestione

e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro

dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società. Pertanto possiamo ragionevolmente

assicurare che le operazioni intraprese sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non

sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenzionale conflitto di interessi o in

**Sabetti**PROPERTY SOLUTIONS

272



contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e del sistema amministrativo e contabile della società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle funzioni interessate e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni da evidenziare.

Inoltre il sistema di controllo interno risulta adeguato alle esigenze della Società e del gruppo.

Il consiglio di amministrazione ci ha trasmesso, nei termini di legge, la relazione sull'andamento della società nel primo semestre, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata dalla Consob, come pure ha trasmesso le relazioni trimestrali.

Con riferimento alle indicazioni richieste dalla comunicazione Consob n. 1025564 del 06/04/2001 diamo atto che:

- in data 10/04/2007 è stata costituita la GPS Lux s.a. società di diritto lussemburghese, interamente posseduta da Gabetti Property Solutions S.p.a. e successivamente trasferita in Italia e trasformata in Spa sotto la denominazione GPS Fund Spa.;
- in data 01/05/2007 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione (avente natura di fusione inversa) di La Gaiana S.p.a. nella vostra società. Il capitale sociale, per effetto della fusione, è passato da €19.200 mila ad € 29.924 mila, con un incremento di €10.724 mila;
- in data 11/05/2007 è stata acquisita una ulteriore partecipazione pari al 7% del capitale sociale di Gabetti Finance Srl ed il 26/10/2007 una ulteriore partecipazione pari al 28% del





capitale sociale arrivando, così, la Gabetti Property Solutions S.p.a. a possedere il 100% del capitale sociale;

- in data 18/09/2007 è stata acquistata una quota pari al 33,33% del capitale sociale di Turismo & Immobiliare Spa;
- abbiamo accertato che, nel corso del 2007, non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate di natura ordinaria;
- sono state effettuate operazioni tra le società del gruppo a normali condizioni di mercato;
- i rapporti con parti correlate, regolati sempre a normali condizioni di mercato, hanno evidenziato nel bilancio della capogruppo, una incidenza sui ricavi operativi del 2,34% e una incidenza sui costi per servizi dello 0,70%, il tutto come appare nella relazione degli amministratori sulla gestione.

Possiamo, inoltre, attestare che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c., né esposti di alcun genere;
- nel corso dell'attività di vigilanza, ed a seguito delle verifiche effettuate, non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- appaiono adeguate le istruzioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/98, in tema di adempimenti fiscali, di redazione dei bilanci e delle relazioni periodiche e di altri problemi diversi, con particolare riferimento alle notizie price sensitive;
- la società ha in essere quanto previsto dall'art. 115 bis del D. Lgs 58/1998 così come modificato dall'art. 8 della L. 62/2005, in tema di "Registri delle persone che hanno





accesso ad informazioni privilegiate", in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento Consob n° 11971 (artt. da 152 - bis a 152 – octies );

- nel corso dell'esercizio 2007 il consiglio di amministrazione ha tenuto tredici riunioni, alle quali i sindaci hanno partecipato; il collegio sindacale ha tenuto, a sua volta, sette riunioni alle quali sono intervenuti anche i rappresentanti della società di revisione, nonché il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il chief financial officer della società;
- nel periodo in esame il comitato per il controllo interno si è riunito cinque volte con la partecipazione del presidente del consiglio di amministrazione della società, del presidente del collegio e di un sindaco effettivo ed ha riferito semestralmente al consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 8 c., lettera g del codice di autodisciplina, sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno;
- il preposto al controllo interno nel corso del 2007 ha, fra l'altro, verificato il corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa antiriciclaggio sulla base del D.M. 143/2006 ed ha analizzato le procedure per il controllo delle spese e degli investimenti marketing;
- il comitato nomine e politiche retributive si è riunito una volta, con la partecipazione del presidente del collegio sindacale, per formulare al consiglio di amministrazione la proposta per la remunerazione del presidente del consiglio di amministrazione e dell'amministratore delegato;
- il collegio sindacale ha rilasciato il parere previsto dall'art. 2389, 3° comma, del c.c., relativamente alla remunerazione deliberata in data 12/09/2007 dal consiglio di amministrazione a favore del presidente e dell'amministratore delegato;





- nel corso del consiglio di amministrazione del 29/06/2007 il collegio sindacale ha espresso

parere favorevole relativamente alla nomina del dirigente preposto alla redazione dei

documenti contabili e societari nelle persona del chief financial officer;

- il collegio sindacale ha formulato all'assemblea degli azionisti del 29 giugno 2007 la

propria proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione contabile del

bilancio civilistico e del bilancio consolidato e di svolgimento delle altre attività previste

dall'art. 155, comma 1, lettera a), del D.Lgs 58 del 24 febbraio 1998 per gli esercizi dal

2007 al 2015, nonché per il conferimento dell'incarico di revisione contabile limitata della

relazione semestrale relativa al primo semestre dei medesimi esercizi alla società di

revisione Deloitte e Touche S.p.a. Gli onorari sono stati fissati in €300.000,00 oltre IVA e

spese vive;

- nel corso delle riunioni tenute con la società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 2,

del D.Lgs. 58/98, non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione;

- siamo stati, altresì, informati che la relazione della società di revisione al bilancio non

conterrà alcun rilievo.

Con riferimento agli obblighi informativi in materia di adesione alle raccomandazioni

contenute nel codice di autodisciplina precisiamo che la società ha aderito a tali

raccomandazioni; il consiglio di amministrazione ha predisposto in data 27 marzo 2008

apposita comunicazione a disposizione dei soci e trasmessa alla Borsa Italiana con le

modalità e nei termini prescritti.

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2007,

approvato dal consiglio di amministrazione nella riunione del 27/03/2008 e consegnatoci in

tale data con la relazione degli amministratori sulla gestione.





La nostra attività si è limitata alla vigilanza sull'impostazione generale data a tale documento, accertandone la sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura.

Abbiamo, altresì, verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione degli amministratori sulla gestione- che riteniamo esaustiva - e anche a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da evidenziare.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui siamo venuti a conoscenza a seguito dell'espletamento della nostra attività di vigilanza e, pertanto, non abbiamo osservazioni da segnalarvi al riguardo.

Diamo atto che in data 27/03/2008, ai sensi dell'art. 81 ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14/05/99 e successive modificazioni, il presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154 bis, 3 e 4 comma del D.Lgs n. 58/98, hanno attestato l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio nel corso dell'esercizio 2007. Hanno, inoltre, attestato che il bilancio al 31/12/2007 corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili, è stato redatto in conformità dei principi contabili IASB e delle relative interpretazioni dell'IFRIC adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento 1606/02, ed è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale economica e finanziaria della società.

Signori Azionisti,

tenuto conto di quanto sopra esposto, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio così come redatto e concordiamo sulla proposta formulata dal consiglio di





amministrazione di coprire la perdita dell'esercizio pari ad € 10.828.850,29 mediante utilizzo delle riserve disponibili.

Milano, 02/04/2008.

# IL COLLEGIO SINDACALE

(dott. Salvatore Canonici - Presidente)

(dott. Alberto Donnet – Sindaco Effettivo)

(dott. Lucio Mercanti – Sindaco Effettivo)





Deloitte & Touche S.p.A. Via Silvio Pellico, 1/8 16128 Genova Italia

Tel: +39 010 5317011 Fax: +39 010 5317022 www.deloitte.it

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART.156 DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N.58

# Agli Azionisti della GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

- Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal
  conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e
  dalle relative note esplicative, della società Gabetti Property Solutions S.p.A. (la Società) chiuso al
  31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della
  Gabetti Property Solutions S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul
  bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 16 aprile 2007.

- 3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2007 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa della Gabetti Property Solutions S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4. In data 1º maggio 2007 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione di La Gaiana S.p.A. in Gabetti Property Solutions S.p.A. Nelle note esplicative sono descritti gli effetti della suddetta operazione, l'avviamento originatosi, la metodologia di allocazione dello stesso, nonché i criteri utilizzati per verificare l'esistenza di eventuali perdite di valore.

5. Nella Relazione sulla Gestione del bilancio d'esercizio e consolidato vengono indicate le motivazioni della perdita consuntivata nell'esercizio, le nuove linee guida strategiche del Management del Gruppo e l'insieme delle attività avviate da parte dello stesso, finalizzate anche al progressivo riequilibrio temporale fra fonti ed impieghi, "che portano a prevedere che già nel 2008 il Gruppo tornerà ad avere un risultato economico positivo.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Corrado Toscano

Socio

Genova, 11 aprile 2008