

FINREX S.P.A.

Sede Sociale in Roma – via Pinciana 35
Capitale sociale Euro 11.880.000 interamente versato
Registro delle Imprese di Roma n° 02176580153
Codice Fiscale n. 02176580153
R.E.A. n. 994733

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002
E RELAZIONE SULLA GESTIONE

FINREX S. P. A.

ORGANI SOCIALI

Consiglio di amministrazione

Presidente e Amministratore delegato

Giulio Gatto

Vicepresidente

Vito Fontana

Consiglieri

Luigi Ielo

Collegio Sindacale

Presidente

Matteo Adriano Gavazzi Borella

Effettivi

Francesco Asteriti

Carlo Galella

Supplenti

Antonio D'addio

Lino Brighi

FINREX S. P. A.

INDICE

Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale

Conto Economico

Nota Integrativa

Relazione del Collegio sindacale

PAGINA BIANCA

FINREX S.p.A.

Via Pinciana, 35 - 00198 Roma
Codice Fiscale 02176580153

RELAZIONE del CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE**Bilancio al 31.12.2002**

Signori Azionisti,

L'esercizio chiuso al 31.12.2002 evidenzia un utile di Euro 206.548,18 dopo aver effettuato ammortamenti e accantonamenti per l'importo di Euro 366.115,24.

Tale risultato è conseguente ad una rigorosa politica di contenimento dei costi attuata ai vari livelli, nonché all'intervenuta sopravvenienza attiva circa la richiesta di rimborso dell'imposta di registro, corrisposta nel 1995 su delibera di copertura perdite e ricostituzione del Capitale Sociale, di E 275.013,30 oltre interessi, per effetto del decreto n. 25/29/02 della Commissione Tributaria Regionale di Milano del 2 dicembre 2002, pervenuto il 13 dicembre 2002, dichiarante formalmente l'estinzione del processo, rilevato che l'Ufficio ha rinunciato all'appello. Peraltro, la Società nel mese di aprile 2002 aveva provveduto a presentare istanza di autotutela all'Agenzia delle Entrate di Milano con proprio provvedimento, conformemente a quanto previsto dalla circolare ministeriale 19/E del 20.02.2002.

Con particolare riferimento alla politica di contenimento dei costi sopra enunciata, si sintetizzano nella tabella seguente le voci più significative, rispetto all'esercizio precedente, su cui si è intervenuto.

DESCRIZIONE	31/12/2002	31/12/2001	Differenza
Compensi amministratori	10.150	135.931	- 125.781
Consulenze e collaborazioni	51.935	96.681	- 44.746
Oneri finanziari	254.493	410.532	- 156.039
Ammortamenti accantonamenti e svalutazioni	366.115	532.958	- 166.843

Particolare attenzione è stata dedicata al Palazzo Tergesteo, proseguendo quell'opera di riscontro e disamina degli interventi necessari e utili per l'ottimizzazione dell'utilizzo del cespite che, come si ricorda è soggetto ai vincoli del Ministero dei Beni Culturali.

Sono stati fatti riscontri a livello progettuale presso la Sovrintendenza alle Belle Arti del Friuli Venezia – Giulia, la Regione e presso il Comune di Trieste al fine di verificare la situazione, e quindi i tempi necessari al conseguente rilascio dell'autorizzazione, alla richiesta di interventi - finanziamenti, nell'ottica di predisporre un progetto di riqualificazione funzionale e manutenzione straordinaria compatibile finanziariamente al rapporto costi – benefici, ed al valore così risultante

dell'immobile. Localmente i vari Enti interpellati hanno naturalmente espresso la massima considerazione nei riguardi di un'ipotesi di intervento qualificante, per la proprietà e per l'intera città di Trieste, città caratterizzata nell'ultimo periodo da progetti di ampio respiro in area portuale.

“Trieste giorno dopo giorno sta costruendo la propria immagine di città capitale d'area. Numerosi sono i progetti in questo senso. L'amministrazione sta lavorando alacremente, con entusiasmo e dedizione per la riqualificazione dell'ambiente urbano, dalle Rive, uno dei più affascinanti waterfront d'Europa, a Civitavecchia, l'antico cuore di Trieste, ad altri siti importanti per storia ed ampiezza, alle periferie.

Numerosi gli strumenti messi in campo per cambiare il volto alla città: il PRUSST (il programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio) da 436 milioni di Euro, la STU (società di trasformazione urbana) cui hanno aderito coralmemente istituzioni e realtà economiche, il concorso internazionale che ha prodotto risultati superiori alle aspettative, oltre a vari piani e progetti in corso di redazione.”

Con l'intento di uscire definitivamente dalla marginalizzazione in cui Trieste è stata relegata dopo la II Guerra Mondiale, vengono promosse attività scientifiche, commerciali, turistiche artigianali, produttive eco-compatibili; particolare attenzione viene dedicata alla progettazione e realizzazione di infrastrutture marittime, viarie e ferroviarie.

Il Progetto Tergesteo, l'Iniziativa Comunitaria Urbana, il recupero dell'ex Pescheria di Riva Nazario Sauro e la riqualificazione delle Rive sono alcune delle tappe di questo cammino verso la costruzione di una città che riveli la sua capacità di fondare relazioni ed equilibri politici mondiali rispettosi delle diverse etnie, culture e religioni.

La città di Trieste possiede un lungomare tra i più belli al mondo, caratterizzato dalla presenza di edifici storici di notevole rilevanza architettonica: il Palazzo Carciotti, il Palazzo Stratti, sede delle Assicurazioni Generali, il Palazzo della Regione, già sede del Lloyd triestino di navigazione, l'Hotel Savoia Excelsior, gli edifici di proprietà della comunità serbo - ortodossa e della comunità greco - ortodossa ed altri ancora. Ciò dimostra la vitalità culturale, commerciale e turistica che caratterizzò Trieste nei periodi durante i quali questi edifici furono costruiti.

Con verbale di assemblea straordinaria del 28.10.2002 è stata deliberata l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile in azioni, durata 2003 – 2007, al tasso 4,50% lordo, per un totale di E 10.998.900,00, di cui la prima tranche sottoscritta e versata per intero, entro il 31.12.2002 pari a E 6.048.900,00, dall'Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Ragionieri, Ente controllante. Con questa essenziale provvista di fondi si è quindi chiusa l'operazione avviata nel corso d'anno, di anticipato rimborso del Mutuo in pool, esistente sul Palazzo Tergesteo, con

conseguente cancellazione di ipoteca iscritta per 40 miliardi di lire e riduzione degli oneri finanziari specifici.

Attività di ricerca e sviluppo

Non sono state intraprese attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con enti controllanti

La società è controllata dalla Associazione Cassa Nazionale Ragionieri e Periti Commerciali (ente non commerciale con personalità giuridica) che ha sottoscritto integralmente la prima tranche del prestito obbligazionario sopra meglio specificato.

Azioni proprie

La società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di particolare rilievo.

Evoluzione prevedibile della gestione

In prospettiva si ritiene di poter avviare quegli interventi di ristrutturazione utili e necessari al miglior utilizzo dell'immobile (Palazzo Tergesteo) per l'incremento della redditività futura.

Sedi secondarie

La società non ha sedi secondarie.

Destinazione del risultato d'esercizio

Con il risultato dell'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2002 che, come già detto, presenta un utile di Euro 206.548,18 vi proponiamo di coprire, parzialmente, le perdite pregresse ammontanti, a detta data, ad Euro 457.779,97.

RingraziandoVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2002 così come presentato.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Rag. Giulio Gatto)

FINREX S.p.A.

Via Pinciana, 35 - 00198 Roma

Codice Fiscale e Registro Imprese n. 02176580153 - R.E.A. 994733

Capitale sociale Euro 11.880.000

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2002

(Importi espressi in euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2002	31/12/2001
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immateriali		
1) Costi di impianto e ampliamento	2.894	0
7) Altre	0	9.296
Totale Immobilizzazioni Immateriali	2.894	9.296
II. Materiali		
1) Terreni e Fabbricati	18.122.464	18.424.564
4) Altri beni	89	1.844
Totale Immobilizzazioni Materiali	18.122.553	18.426.408
III. Finanziarie		
3) Altri titoli	147.190	147.190
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	147.190	147.190
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	18.272.637	18.582.894
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti		
1) Verso clienti (entro i 12 mesi)	112.083	66.954
5) Verso altri (entro i 12 mesi)	309.718	69.746
Totale crediti	421.801	136.700
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	454.214	356.215
3) Denaro e valori in cassa	435	833
Totale disponibilità liquide	454.649	357.048
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	876.450	493.748
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	7.579	8.338
TOTALE ATTIVO	19.156.666	19.084.980
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2002	31/12/2001

A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale	11.880.000	11.880.000
IV. Riserva legale	260.869	260.869
VIII. Utili (Perdite) portate a nuovo	(457.780)	(9.426)
IX. Utile (Perdita) dell'esercizio	206.548	(448.354)
Riserve per arrotondamenti decimali	0	(3)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11.889.637	11.683.086
C) TRATTAM. FINE RAPPORTO LAVORO SUB.		
	5.580	3.487
D) DEBITI		
2) Obbligazioni convertibili (oltre i 12 mesi)	6.048.900	0
3) Debiti verso banche	0	5.810.140
5) Acconti	565	0
6) Debiti verso fornitori (entro i 12 mesi)	66.478	47.769
10) Debiti verso enti controllanti (entro i 12 mesi)	660.157	660.157
11) Debiti tributari	27.430	13.335
12) Debiti verso Istituti di Previdenza	1.608	1.911
13) Altri debiti (entro i 12 mesi)	454.756	865.095
TOTALE DEBITI	7.259.894	7.398.407
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
	1.555	0
TOTALE PASSIVO	19.156.666	19.084.980
CONTI D'ORDINE		
	31/12/2002	31/12/2001
Conti d'ordine	147.190	20.979.955

CONTO ECONOMICO	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	851.048	859.655
5) Altri ricavi e proventi	36.865	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	887.913	859.655
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie e di consumo	(998)	(3.472)
7) Per servizi	(181.609)	(193.486)
8) Per godimento beni di terzi	0	(5.403)
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	(31.849)	(36.382)
b) Oneri sociali	(9.362)	(10.927)
c) Trattamento di fine rapporto	(2.107)	(2.450)
e) Altri costi	0	(6.709)
Totale costi per il personale	(43.318)	(56.468)
10) Ammortamenti		
a) Ammortamento delle immob. Immateriali	(724)	(9.296)
b) Ammortamento delle immob. Materiali	(365.111)	(485.088)
d) Svalutazione crediti dell'attivo circolante	(280)	(38.574)
Totale costi per accantonamenti e sval.ni	(366.115)	(532.958)
14) Oneri diversi di gestione	(18.587)	(171.169)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(610.627)	(962.956)
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	277.286	(103.301)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
b) Da titoli iscritti in immobilizzazioni	6.403	7.580
d) Proventi diversi dai precedenti	8.268	28.146
Totale altri proventi finanziari	14.671	35.726
17) Interessi e altri oneri finanziari		
c) Da enti/società controllanti	0	(20.658)
d) Altri	(254.493)	(389.887)
Totale interessi e altri oneri finanziari	(254.493)	(410.545)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(239.822)	(374.819)

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari	276.788	36.177
Arrotondamenti decimali		1
21) Oneri straordinari	(82.361)	(2.216)
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	194.427	33.962
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C)	231.891	(444.158)
22) Imposte sul reddito d'esercizio	(25.343)	(4.196)
23) Avanzo (disavanzo) di gestione	206.548	(448.354)

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
(Rag. Giulio Gatto)

PAGINA BIANCA

FINREX S.P.A.**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2002**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Premessa**Attività svolte**

La vostra società opera nel settore della gestione di immobili propri.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio è stata deliberata, dall'assemblea straordinaria degli azionisti, l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile in azioni ordinarie per un importo massimo di euro 10.998.900,00# suddiviso in 33.330.000 obbligazioni del valore nominale di euro 0,33# cadauna. La prima tranche emessa direttamente dall'assemblea straordinaria tenutasi in data 28 ottobre 2002 è stata pari a euro 6.048.900,00#.

Sempre nel corso dell'esercizio inoltre, la Commissione Tributaria Regionale di Milano, in data 2 dicembre 2002, si è pronunciata con riferimento al ricorso presentato dalla Società avverso il silenzio rifiuto da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 per l'Istanza di rimborso n. 9506 del 6 dicembre 1995 inerente l'Imposta di Registro, decretando l'estinzione del giudizio per la rinuncia dell'Ufficio all'appello. In seguito, è stata prontamente avviata la pratica con l'Ufficio per l'effettuazione del rimborso ammontante ad euro 275.013,30# oltre interessi.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2002 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni*Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e di ampliamento (spese notarili per emissione prestito obbligazionario convertibile) sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per

l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, modificate (per i fabbricati) rispetto all'esercizio precedente:

- fabbricati: 1,5%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- macchine elettroniche: 20%

Anche in questo esercizio si è proceduto, ai fini civilistici e fiscali, ad effettuare una riduzione dell'aliquota d'ammortamento (da 2% a 1,5%) sui fabbricati (Palazzo Tergesteo) in considerazione delle unità immobiliari a disposizione ed ancora non locate.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto (valore nominale). Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Essi sono rappresentati da C.C.T. (vincolati come garanzia per la fideiussione bancaria nei confronti della Banca Intesa BCI ex Ambroveneto – agenzia di Milano) con scadenza 1 gennaio 2003. Detti valori scaduti sono stati reimmobilizzati con dei C.T.Z. scadenti il 31 dicembre 2003, per copertura

garanzia scadente a tale ultima data.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura dell'esercizio.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Non vi sono stati accantonamenti per imposte differite o rilevazione di crediti per imposte pagate anticipatamente in quanto non sussistono poste che danno luogo a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi (canoni di locazione) vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione e riguardano valori mobiliari vincolati.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Dipendenti (Portieri Tergesteo)	2	2	0