

Attività**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
2.894,18	9.296,22	(6.402,04)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Impianto e ampliamento	0	3.617,73	0	723,55	2.894,18
Altre immobilizzazioni	9.296,22	0	9.296,22	0	0
	9.296,22	3.617,73	9.296,22	723,55	2.894,18

Le altre immobilizzazioni immateriali presenti al 31/12/2001 riguardavano gli oneri per il finanziamento in pool estinto nel corso dell'esercizio 2002. Pertanto detto valore è stato speso nell'anno tra gli oneri straordinari.

I costi di impianto ed ampliamento si riferiscono alle spese notarili sostenute per l'emissione del prestito obbligazionario.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
18.122.552,91	18.426.408,90	(303.855,99)

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	24.162.465,24
Ammortamenti esercizi precedenti	(5.737.901,24)

Saldo al 31/12/2001	18.424.564,00
Costi incrementativi	61.255,46
Ammortamenti dell'esercizio	363.355,81
Saldo al 31/12/2002	18.122.463,66

Mobili e macchine ordinarie d'ufficio

Descrizione	Importo
Costo storico	14.591,07
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.131,97)
Saldo al 31/12/2001	1.459,10
Acquisizioni dell'esercizio	0
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(1.459,10)
Saldo al 31/12/2002	0

Macchine elettroniche

Descrizione	Importo
Costo storico	2.847,31
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.461,53)
Saldo al 31/12/2001	385,78
Acquisizione dell'esercizio	0
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	296,54
Saldo al 31/12/2002	89,24

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
147.190,22	147.190,22	0

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
421.799,88	136.700,55	285.099,33

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	112.362,51	0	0	112.362,51
Fondo svalutazione crediti	(280,24)	0	0	(280,24)
Verso altri	309.717,61	0	0	309.717,61
	421.799,88			421.799,88

Tra i crediti verso altri, è rilevato il credito nei confronti dell'Agenzia delle Entrate (euro 275.013,30) per l'imposta di registro richiesta a rimborso e spettante.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
454.648,65	357.047,59	97.601,06

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Esso è composto per euro 454.214,00 da depositi bancari e per euro 434,65 da denaro contante in cassa.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
7.579,07	8.338,25	(759,18)

Misurano oneri la cui competenza è posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale. Non sussistono, al 31/12/2002, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. La voce rappresenta risconti attivi determinati in parte da spese assicurative (euro 4.688,81) ed in parte dalle spese inerenti i valori mobiliari in garanzia (euro 2.890,26), addebitate dalla banca nell'esercizio 2002 ma di competenza dell'esercizio successivo.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
11.889.636,99	11.683.088,80	206.548,18

Descrizione	31/12/2001	Incrementi	Decrementi	31/12/2002
Capitale	11.880.000,00			11.880.000,00
Riserva legale	260.868,78			260.868,78
Utili (perdite) portati a nuovo	(9.425,81)	(448.354,17)		(457.779,97)
Utile (perdita) dell'esercizio	(448.354,17)	206.548,18	448.354,17	206.548,18
	11.683.088,80	(241.805,99)	448.354,17	11.889.636,99

Il capitale sociale è così composto da n. 36.000.000 di azioni ordinarie da euro 0,33 di valore nominale.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
5.579,95	3.486,89	2.093,06

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
------------	---------

Incremento per accantonamento dell'esercizio	2.106,50
Trattenuta per imposta sostitutiva dipendenti	(13,44)
	2.093,06

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2002 verso i dipendenti in forza a tale data.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
7.259.893,24	7.398.406,04	(138.512,80)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni convertibili	0	6.048.900,00	0	6.048.900,00
Acconti	564,75	0	0	564,65
Debiti verso fornitori	66.477,84	0	0	66.477,84
Debiti verso ente controllante	660.157,00	0	0	660.157,00
Debiti tributari	27.429,98	0	0	27.429,98
Debiti verso istituti di previdenza	1.607,73	0	0	1.607,73
Altri debiti	454.755,94	0	0	454.755,94
	1.210.993,24	6.048.900,00	0	7.259.893,24

Il debito per obbligazioni corrisponde all'ammontare totale del debito residuo del capitale al 31/12/2002.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi alle locazioni.

I debiti verso l'ente controllante sono stati rimborsati nel mese di marzo 2003.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate e comprende il debito IRAP (al netto degli acconti versati) per euro 21.426,19, il debito per ritenute IRPEF lavoro

dipendente per €uro 520,35, il debito per ritenute IRPEF lavoro autonomo per euro 3.047,03 ed il debito per IVA per euro 2.436,41.

Tra gli "Altri debiti" è rilevato il debito (euro 413.165,52) nei confronti di Evoluzione 94 s.p.a., il quale verrà pagato entro il 31/12/2003.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
1.554,73	0	1.554,73

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2002, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce, per l'intero importo, è costituita da ratei passivi per competenze maturate nei confronti dei dipendenti.

Conti d'ordine

I conti d'ordine riguardano la fideiussione prestata alla Banca Intesa BCI mediante vincolo dei C.C.T. (C.T.Z. dal 1° gennaio 2003) rilevati tra le immobilizzazioni finanziarie.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
887.912,55	859.654,55	28.258,00

Descrizione	31/12/2002
Ricavi vendite e prestazioni	851.047,80
Altri ricavi e proventi	36.864,75
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	887.912,55

I ricavi delle vendite e delle prestazioni riguardano i proventi derivanti dalle locazioni. Gli altri ricavi e proventi sono inerenti a rimborsi vari di spese condominiali

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
610.626,24	962.954,99	(352.328,75)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Riguardano materiali di consumo e cancelleria ed ammontano ad euro 997,58.

Costi per servizi

I costi per servizi, ammontanti ad euro 181.608,66, riguardano le spese per la manutenzione ordinaria del Palazzo Tergesteo (euro 16.718,98) e le spese di conduzione del Palazzo stesso e della gestione amministrativa della società (euro 164.889,68).

A differenza del bilancio dello scorso esercizio, in ossequio a quanto previsto nei principi contabili,

in detta voce sono ricomprese le competenze inerenti il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa (euro 43.317,63) per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si rimanda a quanto già specificato nei criteri di valutazione.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

E' stata effettuata una svalutazione dei crediti verso clienti per un importo pari a euro 280,24.

Oneri diversi di gestione

In detta voce sono comprese imposte e tasse (euro 17.442,32) e altri oneri (euro 1.144,82).

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
(239.821,98)	(374.818,59)	134.996,61

Descrizione	Importo
Proventi da titoli iscritti nelle imm. fin. (CCT)	6.402,81
Proventi da PCT e operazioni denaro caldo	5.971,82
Altri proventi finanziari	2.296,24
(Interessi e altri oneri finanziari)	(254.492,85)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(239.821,98)

Tra gli "Altri proventi finanziari" sono rilevati interessi attivi (euro 2.191,18) e sconti (euro 105,06).

La voce interessi e altri oneri finanziari è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Interessi passivi verso inquilini	709,22
Interessi passivi titoli di stato	3.606,16
Interessi passivi finanziamento in pool	94.656,87
Interessi passivi pct	3.360,19
Interessi passivi bancari	151.860,65
Oneri finanziari vari	299,76
TOTALE INT. E ALTRI ONERI FINANZ.	254.492,85

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
194.426,86	33.961,07	160.465,79

I proventi straordinari riguardano sopravvenienze attive per la contabilizzazione del rimborso dell'imposta di registro per euro 275.013,30 ed altre sopravvenienze attive per euro 1.774,85.

Gli oneri straordinari riguardano sopravvenienze passive per euro 6.076,30, gli oneri per l'estinzione del finanziamento in pool per euro 9.296,22 con l'annullamento della posta attiva e perdite su crediti per euro 66.988,77.

Le perdite su crediti si riferiscono ai seguenti clienti: Elisabeth Euro 41.485,49, Estel euro 148,74, Civrian euro 53.822,10, Mantini euro 11.465,40, accertati irrecuperabili. Detti importi si intendono al lordo del Fondo svalutazione crediti esistente alla data del 31/12/2001 pari a euro 39.932,96.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
25.343,00	4.196,21	21.146,79

L'importo per l'esercizio 2002 è totalmente riferibile alla liquidazione dell'IRAP.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

Qualifica	Importo
Emolumenti Consiglio di amministrazione	10.150,00
Emolumenti Collegio sindacale	20.650,05

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

FINREX S.P.A

Sede in Roma, Via Pinciana 35

Capitale sociale 11.880.000,00 interamente versato

Codice Fiscale 02176580153

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 02176580153

Verbale di riunione del Collegio Sindacale

per la relazione al bilancio chiuso il 31/12/02

Signori Azionisti,

siete chiamati in questa assemblea ad approvare il bilancio relativo all'esercizio che si è chiuso il 31/12/02.

Ricevimento del bilancio

Il bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato messo a disposizione del collegio sindacale nel rispetto dei termini imposti dall'articolo 2429 del codice civile.

Il collegio sindacale ha pertanto proceduto alla verifica del bilancio, in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed ai risultati delle verifiche eseguite.

Resoconto delle verifiche

I sindaci attestano che risultano regolarmente eseguite le verifiche periodiche disposte dall'articolo 2403 del codice civile.

Durante le verifiche, si è constatata la regolare tenuta del libro giornale, che è risultato bollato e aggiornato secondo le disposizioni di legge.

In modo analogo, è stata verificata la corretta tenuta del libro inventari, nonché dei registri obbligatori in base alle leggi fiscali.

I sindaci confermano inoltre che anche i libri sociali, dalle verifiche effettuate, sono stati tenuti secondo le modalità prescritte dalla legge.

Nel corso delle verifiche eseguite si è proceduto al controllo dei valori di cassa e degli altri titoli e valori posseduti dalla società: dalle risultanze dei controlli è sempre emersa una sostanziale corrispondenza con la situazione contabile.

Inoltre, durante il periodo amministrativo che si è chiuso, il collegio sindacale ha potuto verificare che sono stati adempiuti in modo corretto e nei termini di legge gli obblighi posti a carico del consiglio di amministrazione.

In particolare risultano versate le ritenute, i contributi e le somme ad altro titolo dovute all'Erario o agli enti previdenziali, così come risultano regolarmente presentate le dichiarazioni fiscali.

Presentazione del bilancio

Passando all'esame del bilancio chiuso al 31/12/2002, che viene sottoposto alla vostra approvazione, vi segnaliamo che le principali risultanze contabili possono essere così riassunte:

Stato Patrimoniale

Crediti verso soci per versamenti	0
Immobilizzazioni	18.272.637
Attivo circolante	876.450
Ratei e risconti	7.579
Totale attivo	19.156.666
Patrimonio netto	11.889.637
Fondi per rischi e oneri	0
Trattamento di fine rapporto	5.580
Debiti	7.259.894
Ratei e risconti	1.555

Totale passivo	19.156.666
----------------	------------

Conto economico

Valore della produzione	887.913
Costi della produzione	- 610.627
Proventi e oneri finanziari	- 239.822
Rettifiche di attività finanziarie	0
Proventi e oneri straordinari	194.427
Risultato prima delle imposte	231.891
Imposte	- 25.343
Risultato dell'esercizio	206.548

Forma del bilancio

Diamo atto che i documenti che compongono il bilancio sono quelli prescritti dalla legge, ed in particolare dalla nuova formulazione delle norme del codice civile quale risulta dalle modifiche apportate dal decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127.

Il bilancio è composto quindi dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale e il conto economico, i sindaci confermano che:

- sono state rispettate le strutture previste dal codice civile rispettivamente all'articolo 2424 e all'articolo 2425;
- sono state sempre rispettate le disposizioni relative a singole voci dello stato patrimoniale previste dall'articolo 2424-bis del codice civile;

- i ricavi, i proventi, i costi e gli oneri sono stati iscritti nel conto economico rispettando il disposto dell'articolo 2425-bis del codice civile;
- gli amministratori hanno seguito il disposto dell'articolo 2423-ter del codice civile;
- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con i risultati dell'esercizio precedente.

I sindaci attestano inoltre che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione previsti dell'articolo 2423-bis del codice civile.

In particolare, il collegio ha accertato il rispetto del criterio di prudenza nelle valutazioni e del principio di competenza economica. Inoltre, si è proceduto a verificare che i ricavi indicati nel conto economico siano solamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne le perdite si può affermare che gli amministratori hanno tenuto in considerazione i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio anche se sono state conosciute nell'esercizio attualmente in corso. Il collegio può inoltre attestare che in sede di stesura del conto economico e dello stato patrimoniale non sono stati effettuati compensi di partite. Per quanto riguarda la nota integrativa, il collegio dà atto che essa è stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dell'articolo 2427 del codice civile. Oltre alle informazioni previste da tale norma di legge, il documento contiene le informazioni che, ricorrendone i presupposti, sono richieste dalle altre norme civilistiche o dalla legislazione fiscale.

Corrispondenza alle scritture

I dati che compaiono nel bilancio sono perfettamente rispondenti ai risultati delle scritture contabili della società.

Il collegio sindacale conferma che dalla contabilità regolarmente tenuta emergono le risultanze utilizzate dagli amministratori per la redazione dei documenti di bilancio.

Criteri di valutazione

Per quanto riguarda in modo specifico le poste del bilancio, i sindaci attestano che sono state rispettate le norme civilistiche, e in particolare modo l'articolo 2426, che disciplina le valutazioni degli elementi dell'attivo, del passivo e del conto economico.

La valutazione delle immobilizzazioni è avvenuta al costo di acquisto.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state sistematicamente ammortizzate in relazione allo loro utilità residua. Il collegio sindacale concorda con l'operato del Consiglio di Amministrazione circa la riduzione al 1,5% dell'aliquota di ammortamento del cespite immobiliare di proprietà sociale (Palazzo Tergesteo) tenuto conto dello stato attuale del manufatto e del fatto che più della metà degli spazi dello stabile risultano ancora non occupati.

I costi di impianto e di ampliamento (spese notarili per emissione di prestito obbligazionario convertibile), aventi utilità pluriennale, sono stati iscritti nell'attivo con il concorso del collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. Non sono stati iscritti in bilancio costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità.

Anche per le immobilizzazioni finanziarie si è proceduto alla valutazione nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 2426, comma quarto, del codice civile.

I sindaci concordano con gli amministratori anche sui criteri adottati per la valorizzazione delle voci dell'attivo circolante ed in particolare per quanto riguarda i crediti.

I ratei e i risconti iscritti in bilancio rappresentano effettivamente quote di costi o di ricavi che sono stati calcolati con il consenso del collegio sindacale in obbedienza al criterio di imputazione temporale per competenza.

Si da poi atto che gli elementi di dettaglio contenuti nella nota integrativa sono valutati in ossequio alle disposizioni civilistiche.

Ai sensi dell'art.2426, ultimo comma, il collegio sindacale attesta che non sono state operate rettifiche ed accantonamenti al solo fine di usufruire di benefici fiscali.

Deroghe nelle valutazioni

Va infine osservato, in tema di valutazioni, che per le voci di bilancio non si sono rese necessarie deroghe ai criteri generali previsti dal codice civile: tali criteri, applicati alla situazione aziendale della nostra società hanno infatti sempre consentito una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società.

Osservazioni e proposte

Il bilancio che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea come si è evidenziato nel richiamo alle risultanze complessive, si chiude con un risultato economico positivo pari a 206.548,18.