

FINREX S.P.A.

Sede Sociale in Roma – via Pinciana n.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 2003 E RELAZIONE SULLA GESTIONE

F I N R E X 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.

Via Pinciana, 35 - 00198 Roma

Codice Fiscale 02176580153

RELAZIONE del CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE**Bilancio al 31.12.2003**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31.12.2003 evidenzia un utile di Euro 11.815,52 dopo aver effettuato ammortamenti e accantonamenti per l'importo di Euro 369.069,40.

Nell'esercizio 2003 è proseguita la politica di contenimento dei costi.

Per quanto concerne il progetto di restauro del Palazzo Tergesteo è stata individuata una chiara direzione da seguire per l'ottimizzazione dello stesso e sono stati affrontati i primi investimenti necessari per la realizzazione.

Dalle prime osservazioni progettuali ed economiche impostate nel corso del precedente esercizio (2002), si è compreso come occorresse, per valorizzare l'edificio, riproporre la galleria vetrata nella sua primitiva configurazione spaziale, realizzata con una tecnologia d'avanguardia che ne esaltasse i contenuti, fino a farla divenire l'elemento qualificante di tutto l'intervento. Con tale consapevolezza si è affrontato un percorso non facile, per superare le difficoltà create da funzionari della Soprintendenza, realizzando al vero un prototipo della copertura che ha comunque ottenuto l'approvazione sul campo. Tale circostanza, all'inizio forse sottovalutata, si è rivelata utile, se non fondamentale, al fine di risvegliare nei confronti del Palazzo un preciso interesse da parte di autorità, popolazione ed operatori economici il quale ha inevitabilmente conferito all'immobile un valore aggiunto da non sottovalutare.

La revisione del progetto indica, nella parte commerciale a piano terra e nelle unità terziarie a primo piano che si affacciano sulla nuova galleria, le porzioni di proprietà assolutamente da conservare e per le quali è prevista una maggiore redditività.

Altro è per i piani superiori che, all'esterno, utilizzano privilegiate viste su una significativa realtà cittadina e, per la parte interna, godono di affacci sulla nuova galleria che rende l'edificio tutto trasparente. Per tali piani, è possibile ipotizzare una articolata dismissione con la scelta delle giuste

destinazioni suggerite da un mercato che va accuratamente tenuto sotto controllo. Si verrebbero così a valorizzare gli interventi previsti per il rinnovo di facciate esterne, interne e copertura che con una corretta predisposizione impiantistica, potranno consentire ai vari acquirenti la realizzazione di unità immobiliari modellate secondo personali esigenze.

La ipotizzata costruzione di un vicino ed ampio parcheggio scioglierebbe oltretutto la riserva sulla possibilità di un incremento ai piani alti delle unità residenziali, che chiaramente abbisognano di proposte concrete per risolvere il problema non trascurabile della riscontrata mancanza in zona di posti auto.

Il Progetto del Tergesteo, tutto in divenire, che si è evoluto con una serie di verifiche e di proposte nel 2003, dovrà trovare, nel corso del 2004, un percorso definitivo per poter iniziare gli interventi che valorizzino potenzialità economiche e commerciali di questo prezioso bene di proprietà sociale.

Nell'ottica della realizzazione del restauro, sono state effettuate, con la scelta di un professionista specializzato in finanziamenti su edifici significativi sotto il profilo storico, opportune richieste al Ministero dei Beni Culturali, sia in conto interessi che a fondo perduto, che hanno portato i primi concreti risultati ancora tuttavia da approfondire.

Un primo riscontro della Soprintendenza del Friuli Venezia – Giulia, del novembre 2003, circa la finanziabilità del Progetto di restauro, recupero e nuovo utilizzo funzionale del complesso, si attesterebbe intorno ad una forbice di circa 2.500.000/4.000.000,00 di Euro. Si evidenzia a tal fine che l'intervento previsto riguardante le facciate, la copertura, la nuova galleria,, il piano sottotetto e la sola predisposizione impiantistica per i piani 1°, 2°, 3° e 4° compresi i servizi da realizzarsi intorno ai cavedi ammonta a circa 8.200.000,00/9.000.000,00 di Euro, per i quali è stato richiesto un corrispondente finanziamento ministeriale senza il quale non si attiverà alcun lavoro, a prescindere dalla concreta approvazione definitiva del Progetto da parte della Soprintendenza, cui seguirà la concessione comunale indispensabile comunque per l'inizio delle attività.

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 risulta sottoscrittrice dell'intero prestito obbligazionario convertibile in azioni, durata 2003 – 2007, al tasso 4,50% lordo.

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

Nel corso dell'esercizio 2004 l'amministrazione si concentrerà, con il supporto di un professionista specializzato già investito mediante specifico incarico, circa l'ottenimento dei finanziamenti sopra esplicitati al fine di dare corso al progetto di restauro parziale del Palazzo Tergesteo.

Sedi secondarie

La società non ha sedi secondarie.

Destinazione del risultato d'esercizio

Con il risultato dell'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2003 che, come già detto, presenta un utile di Euro 11.815,52 vi proponiamo di coprire, parzialmente, le perdite pregresse ammontanti, a detta data, ad Euro 251.231,79.

RingraziandoVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2003 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 31/12/2003

(Importi espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Valori inter.	31/12/2003	31/12/2002
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I. Immobilizzazioni Immateriali			
1) Costi di impianto e ampliamento	2.171		2.894
1) (meno) Fondo ammortamento	0	2.171	
Totale Immobilizzazioni Immateriali		2.171	2.894
II. Immobilizzazioni Materiali			
1) Terreni e Fabbricati	24.417.107		24.223.721
1) (meno) Fondo ammortamento	(6.467.514)	17.949.593	(6.101.257)
4) Altri beni	2.847		17.438
4) (meno) Fondo ammortamento	(2.847)		(17.349)
Totale Immobilizzazioni Materiali		17.949.593	18.122.553
III. Finanziarie			
3) Altri titoli		0	147.190
Totale Immobilizzazioni Finanziarie		0	147.190
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		17.951.764	18.272.637
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II. Crediti			
1) Verso clienti (entro i 12 mesi)	111.217		112.363
1) (meno) fondo svalutazione crediti	(2.000)	109.217	(280)
5) Verso altri (entro i 12 mesi)	130.797	130.797	309.718
Totale crediti		240.014	421.801
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		172.438	454.214
3) Denaro e valori in cassa		348	435
Totale disponibilità liquide		172.786	454.649
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		412.800	876.450
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		4.726	7.579
TOTALE ATTIVO		18.369.290	19.156.666

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2003	31/12/2002
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale	11.880.000	11.880.000
IV. Riserva legale	260.869	260.869
VII. Riserve per arrotondamenti	(2)	
VIII. Utili (Perdite) portate a nuovo	(251.232)	(457.780)
IX. Utile (Perdita) dell'esercizio	11.816	206.548
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11.901.451	11.889.637
C) TRATTAM. FINE RAPPORTO LAVORO SUB.	7.768	5.580
D) DEBITI		
2) Obbligazioni convertibili (oltre i 12 mesi)	6.048.900	6.048.900
3) Debiti verso banche (entro i 12 mesi)	264.974	0
5) Acconti (entro i 12 mesi)	842	565
6) Debiti verso fornitori (entro i 12 mesi)	68.980	66.478
10) Debiti verso enti controllanti (entro i 12 mesi)	0	660.157
11) Debiti tributari (entro i 12 mesi)	14.550	27.430
12) Debiti verso Istituti di Previdenza (entro i 12 mesi)	1.654	1.608
13) Altri debiti (entro i 12 mesi)	58.457	454.756
TOTALE DEBITI	6.458.357	7.259.894
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	1.714	1.555
TOTALE PASSIVO	18.369.290	19.156.666
CONTI D'ORDINE	31/12/2003	31/12/2002
A) Conti d'ordine attivi	0	(147.190)
CONTI D'ORDINE	31/12/2003	31/12/2002
A) Conti d'ordine	0	147.190

CONTO ECONOMICO	Valori inter.	31/12/2003	31/12/2002
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		851.793	851.048
5) Altri ricavi e proventi		33.601	36.865
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		885.394	887.913
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie e di consumo		(812)	(998)
7) Per servizi		(193.442)	(181.609)
8) Per godimento beni di terzi		0	0
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi		(30.535)	(31.849)
b) Oneri sociali		(9.441)	(9.362)
c) Trattamento di fine rapporto		(2.207)	(2.107)
e) Altri costi		0	0
Totale costi per il personale		(42.183)	(43.318)
10) Ammortamenti			
a) Ammortamento delle immob. Immateriali		(724)	(724)
b) Ammortamento delle immob. Materiali		(366.346)	(365.111)
d) Svalutazione crediti dell'attivo circolante		(2.000)	(280)
Totale costi per accantonamenti e sval.ni		(369.070)	(366.115)
14) Oneri diversi di gestione		(18.824)	(18.587)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		(624.331)	(610.627)
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		261.063	277.286
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
b) Da titoli iscritti in immobilizzazioni		3.338	0
c) da titoli iscritti in attivo circolante		8.490	0
d) Proventi diversi dai precedenti		70.169	14.671
Totale altri proventi finanziari		81.997	14.671
17) Interessi e altri oneri finanziari			
d) Altri		(283.052)	(254.493)
Totale interessi e altri oneri finanziari		(283.052)	(254.493)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		(201.055)	(239.822)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi straordinari		7.522	276.788

21) Oneri straordinari	(28.025)	(82.361)
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(20.503)	194.427
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C)	39.505	231.891
22) Imposte sul reddito d'esercizio	(27.689)	(25.343)
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	11.816	206.548

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
(Rag. Giulio Gatto)

FINREX S.P.A.**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2003**

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 non si sono verificati fatti di particolare rilievo. Si segnala comunque la presentazione alla Soprintendenza alle Belle Arti di Trieste ed agli altri Enti preposti del Progetto di restauro del Tergesteo.

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 c.c., parte integrante del bilancio d'esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2003 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:

- fabbricati: 1,5%

- macchine elettroniche: 20%

Anche in questo esercizio si è proceduto, ai fini civilistici e fiscali, ad effettuare gli ammortamenti sui fabbricati (Palazzo Tergesteo) con l'aliquota dell'1,5% 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

Non sono più presenti titoli immobilizzati.

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.

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni
Dipendenti (Portieri Tergesteo)	2	2	0

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

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
2.170,63	2.894,18	(723,55)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2003
Impianto e ampliamento	2.894,18	0	0	723,55	2.170,63
Totali	2.894,18	0	0	723,55	2.170,63

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

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
17.949.593,61	18.122.552,91	(172.959,29)

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	24.223.720,70
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.101.257,05)
Saldo al 31/12/2002	18.122.463,65
Costi incrementativi	193.386,57
Ammortamenti dell'esercizio	(366.256,61)
Saldo al 31/12/2003	17.949.593,61

Altri beni

Per quanto concerne i mobili e le macchine d'ufficio, detti beni non si trovano più nel Patrimonio aziendale in quanto essendo inutilizzabili per obsolescenza, sono stati dismessi.

Macchine elettroniche

Descrizione	Importo
Costo storico	2.847,32

Ammortamenti esercizi precedenti	(2.758,07)
Saldo al 31/12/2002	89,25
Acquisizione dell'esercizio	0
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	89,25
Saldo al 31/12/2003	0

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
0	147.190,22	(147.190,22)

I titoli immobilizzati alla data del 31.12.2002, in pegno presso Banca Intesa, sono scaduti alla data del 31.12.2003.

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
240.013,83	421.799,88	(181.786,05)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	25.232,39	0	0	25.232,39
Verso clienti (ft. da emettere)	85.984,28	0	0	85.984,28
F.do svalutazione crediti	(2.000,00)	0	0	2.000,00
Verso altri	130.797,16	0	0	130.797,16
Totali	240.013,83	0	0	240.013,83

Tra i crediti verso altri, è rilevato, tra l'altro, il credito nei confronti dell'Agenzia delle Entrate di

Milano (Euro 68.305,10) per interessi maturati sull'Imposta di Registro rimborsatoci nello scorso mese di dicembre 2003.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
172.786,74	454.648,65	(281.861,91)

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 172.438,29 da depositi bancari e per Euro 348,45 da denaro contante in cassa.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
4.725,89	7.579,07	(2.853,18)

Misurano oneri la cui competenza è posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale. Non sussistono, alla data del 31/12/2003, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce rappresenta risconti attivi determinati totalmente da spese assicurative.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
11.901.452,51	11.889.636,99	11.815,52

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Capitale	11.880.000,00	0	0	11.880.000,00
Riserva legale	260.868,78	0	0	260.868,78
Utili (perdite) portati a nuovo	(457.779,97)	0	206.548,18	(251.231,79)
Utile (perdita) dell'esercizio	206.548,18	11.815,52	(206.548,18)	11.815,52
Totali	11.889.636,99	11.815,52	0	11.901.452,51

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 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
7.767,63	5.579,95	2.187,68

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	2.207,33
Trattenuta per imposta sostitutiva dipendenti	(19,65)
Totale	2.187,68

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2003 verso i dipendenti in forza a tale data.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
6.458.356,19	7.259.893,24	(801.537,05)

La rivelante variazione dei debiti rispetto al precedente esercizio è dovuta al pagamento del debito nei confronti di Evoluzione 94.

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
Debiti verso banche	264.973,75	0	0	264.973,75
Acconti	841,55	0	0	841,55
Debiti verso fornitori	68.980,44	0	0	68.980,44
Debiti tributari	31.562,52	0	0	31.562,52
Debiti verso istituti di previdenza	1.656,75	0	0	1.656,75
Altri debiti	41.441,18	0	0	41.441,18
	409.456,19	6.048.900,00	0	6.458.356,19

Il debito per obbligazioni convertibili in azioni, corrisponde all'ammontare totale del solo debito residuo del capitale alla data del 31/12/2003.

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

La voce "Debiti verso fornitori" accoglie sia i debiti per fatture ricevute che quelli per fatture da ricevere.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate e comprende il debito per ritenute IRPEF lavoro dipendente per Euro 1.025,06, il debito per ritenute IRPEF lavoro autonomo per Euro 13.035,38, il debito per ritenute IRPEF lavoro autonomo co. co. co. per Euro 460,00, il debito per l'addizionale regionale per Euro 22,00, il debito per l'imposta sostitutiva sul TFR per Euro 7,55 ed il debito per la ritenuta sugli interessi derivanti dal prestito obbligazionario per Euro 17.012,53.

La voce "Debiti verso Istituti di Previdenza" accoglie i debiti verso INPS e INAIL.

Tra gli "Altri debiti" sono rilevati i debiti non riclassificabili nelle voci sopra esposte.