

Alerion Industries S.p.A.

Sede sociale in Milano, via Durini, n. 16/18
Capitale sociale € 148.041.689,75 i.v.
Registro delle Imprese di Milano 02996890584

Relazione trimestrale
al 30 settembre 2003

Indice

	pag.
Premessa	3
Valore e costi della produzione consolidati	4
Posizione finanziaria netta consolidata	5
Note di commento	6
Stato patrimoniale consolidato	12
Conto economico consolidato	13
Osservazioni sull'andamento della gestione nel terzo trimestre dell'anno 2003	14
Organigramma delle società del Gruppo	18

Premessa

La presente relazione trimestrale contiene, conformemente a quanto disposto da CONSOB con la deliberazione del 14 maggio 1999, n° 11971:

- ✓ Il prospetto indicante il valore ed i costi della produzione consolidati e quello relativo alla posizione finanziaria netta del Gruppo; le voci che non compaiono hanno saldo zero nel periodo in corso e nei precedenti.
- ✓ Le note di commento ai sopra indicati prospetti e le indicazioni sulla prevedibile evoluzione dell'attività nell'esercizio in corso.
- ✓ Le osservazioni degli amministratori sull'andamento della gestione, sui fatti più significativi del periodo e sulla prevedibile evoluzione della gestione.

Contiene inoltre lo stato patrimoniale consolidato, il conto economico consolidato ed il prospetto relativo alla posizione finanziaria netta consolidata.

VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE CONSOLIDATI
(migliaia di euro)

	30.09.03	31.12.02	30.09.02
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.728	17.565	13.848
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(852)	(2.335)	(2.270)
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	769	106	146
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	11.645	15.336	11.724
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
7) per servizi	3.894	2.919	2.491
8) per godimento di beni di terzi	210	339	211
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	1.127	313	231
b) oneri sociali	317	106	83
c) trattamento di fine rapporto	61	25	17
e) altri costi	34	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.504	114	5
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	608	8	13
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	436		-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.737	12.822	10.443
12) accantonamenti per rischi	-	440	-
14) oneri diversi di gestione	982	559	417
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	12.910	17.645	13.911
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(1.265)	(2.309)	(2.187)

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)

	30.09.03	31.12.02	30.09.02
Utilizzi aperture di credito in c/c	(19.727)	(1.968)	-
Debiti ipotecari			
- Quota a breve debito residuo	(5.707)	(565)	(627)
Leasing finanziario – quota a breve rate capitale	(720)	-	-
Quota a breve dilazione di rimborso	-	-	(1.606)
Totale debiti verso banche a breve	(26.154)	(2.533)	(2.233)
Disponibilità liquide	21.615	19.957	4.976
Impieghi a pronti contro termine ed altri titoli	4.959	4.403	2.040
Posizione netta verso banche a breve	420	21.827	4.783
Debiti ipotecari			
- Quota a m/l debito residuo	-	(5.355)	(5.641)
Leasing finanziari - quota a m/l rate capitale	(5.095)	-	-
Totale debiti verso banche a m/l	(5.095)	(5.355)	(5.641)
Posizione netta verso banche complessiva	(4.675)	16.472	(858)
Finanziamenti erogati a partecipate non consolidate	-	1.472	1.413
Posizione finanziaria netta verso partecipate	-	1.472	1.413
Finanziamenti ricevuti da terzi			
- Cedola maturata prestito obbligazionario	(281)	(509)	(369)
- Quota a breve prestito obbligazionario	(1.600)	(1.600)	(1.600)
- Altri finanziamenti da terzi	(74)	(3)	(3)
Posizione netta verso terzi a breve	(1.955)	(2.112)	(1.972)
Finanziamenti ricevuti da terzi			
- Altri finanziamenti di terzi	(1.270)	-	-
- Quota a m/l prestito obbligazionario	(9.600)	(11.200)	(11.200)
Debiti verso terzi a medio/lungo termine	(10.870)	(11.200)	(11.200)
Posizione finanziaria netta verso terzi	(12.825)	(13.312)	(13.172)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA TOTALE	(17.500)	4.632	(12.617)

NOTE DI COMMENTO

La relazione trimestrale è redatta su base consolidata e non è oggetto di revisione contabile.

Principi e metodi contabili

I principi di consolidamento, i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati sono omogenei a quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato annuale, con gli adattamenti eventualmente richiesti dalla natura delle rilevazioni trimestrali. Non sono state adottate procedure di stima diverse da quelle normalmente adottate nella redazione dei conti annuali e consolidati.

Area di consolidamento

Nel periodo 1 ottobre 2002 – 30 settembre 2003 l'area di consolidamento si è modificata come segue:

Società entrate nell'area di consolidamento

- Nel mese di febbraio 2003 è stato acquisito il 100% di IBI International Business Advisors Investment NV, mediante una operazione di conferimento contro emissione di n° 166.666.666 nuove azioni di Alerion Industries S.p.A..
- Nel mese di marzo 2003 è stato acquisito il 100% della società immobiliare FIMI Real Estate S.r.l..
- La controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione, precedentemente valutata con il metodo del patrimonio netto, è entrata nell'area di consolidamento integrale a seguito della revoca dello stato di liquidazione avvenuta nel mese di aprile 2003.

Società uscite dall'area di consolidamento

- Nel mese di novembre 2002 è stata ceduta la partecipazione in Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l..
- Le controllate Immobiliare Italquattordici S.p.A., Fin A.P. 82 S.r.l., e Triton S.r.l. sono uscite dall'area di consolidamento per effetto dell'operazione di fusione per incorporazione delle stesse in Alerion Real Estate S.p.A. (ex Sarni S.p.A.) avvenuta nel mese di giugno 2003.

Altre rilevanti operazioni societarie effettuate, non aventi effetto sull'area di consolidamento

Nel mese di giugno 2003 è stata acquisita una partecipazione in Reno De Medici S.p.A. pari a circa il 23% del capitale ordinario. Reno De Medici S.p.A. è la holding dell'omonimo gruppo, primo produttore nazionale e secondo europeo di cartoncino patinato prodotto da materiale riciclato.

L'organigramma delle società del Gruppo al 30 settembre 2003, allegato alla fine del fascicolo, espone graficamente la situazione societaria risultante a seguito delle operazioni sopra descritte.

Capitale sociale

Nei primi due mesi del 2003 sono state perfezionate le seguenti operazioni sul capitale deliberate nel dicembre 2002:

- aumento in opzione agli azionisti, sottoscritto per n° 63.555.606 azioni con un controvalore di Euro 24.786.686,34, comprensivo del sovrapprezzo;
- aumento di capitale al servizio del conferimento di IBI NV con emissione di n° 166.666.666 azioni per un valore complessivo di 65 milioni di Euro.

A seguito di detti aumenti, il capitale sociale di Alerion Industries S.p.A. si è attestato ad Euro 148.041.689,75 ed il fondo sovrapprezzo azioni ad Euro 4.604.445,44.

Note alle voci della situazione consolidata

L'area di consolidamento al 30 settembre 2003 include le seguenti società:

- Alerion Industries S.p.A
- Alerion Real Estate S.p.A.
- Paolo Morassutti S.r.l.
- Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.
- FIMI Real Estate S.r.l.
- Immobiliare Casalboccone S.r.l.
- Gruppo IBI:
 - IBI International Business A.I. N.V.
 - IBI Corporate Finance B.V.
 - IBI S.p.A.
 - Trans Print S.A.
 - Copernico S.A.

Rispetto alle situazioni comparative al 30 settembre 2002 e 31 dicembre 2002, la situazione consolidata al 30 settembre 2003 include per la prima volta i bilanci delle società del Gruppo IBI N.V. e di FIMI Real Estate S.r.l., entità acquisite nel primo trimestre 2003; include inoltre quello di Immobiliare Casalboccone S.r.l., società precedentemente valutata con il metodo del patrimonio netto.

La consistenza dei nuovi dati affluiti alla situazione consolidata di Gruppo è tale da non rendere significativa l'indicazione, per le poste di maggiore importanza, delle più rilevanti variazioni rispetto ai precedenti periodi e delle relative cause, peraltro, per completezza di informazione, vengono riportate anche le cifre comparative relative ai periodi precedenti.

Valore e costi della produzione consolidati

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a 11.728 migliaia di Euro (13.848 migliaia di Euro al 30 settembre 2002) e si riferiscono alla dismissione di immobili del Gruppo (5.900 migliaia di Euro), ai proventi per le locazioni immobiliari (2.855 migliaia di Euro) ed a ricavi per consulenze (2.943 migliaia di Euro). Gli altri ricavi ammontano a 769 migliaia di Euro (146 migliaia di Euro al 30 settembre 2002).

I costi per servizi ammontano a 3.894 migliaia di Euro (2.491 migliaia di Euro al 30 settembre 2002) e si riferiscono a consulenze e spese amministrative (2.311 migliaia di Euro), acquisti e gestione immobiliare (656 migliaia di Euro), organi amministrativi e collegi sindacali (441 migliaia di Euro), altri costi di gestione (486 migliaia di Euro).

I costi per godimento beni di terzi ammontano a 210 migliaia di Euro (211 migliaia di Euro al 30 settembre 2002) e rappresentano oneri per locazioni immobiliari (192 migliaia di Euro) e canoni di leasing (18 migliaia di Euro).

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammonta a 1.504 migliaia di Euro (5 migliaia di Euro al 30 settembre 2002) e si riferisce per 933 migliaia di Euro all'avviamento iscritto a seguito del conferimento del Gruppo IBI N.V., per 493 migliaia di Euro ai costi relativi alla razionalizzazione della struttura del Gruppo e per restanti 78 migliaia di Euro a costi di ricerca e sviluppo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammonta a 608 migliaia di Euro (13 migliaia di Euro al 30 settembre 2002) e si riferisce per la maggior parte all'immobile di Milano, sede della Holding e delle principali società del Gruppo.

Le componenti la variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti sono rappresentate dal costo del venduto di unità immobiliari della controllata Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. facenti parte del complesso sito in Roma per 828 migliaia di Euro e del complesso sito in Ostia per 232 migliaia di Euro, il tutto al netto di costi capitalizzati

per 208 migliaia di Euro. Le variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (3.737 migliaia di Euro) sono relative alle cessioni delle seguenti unità immobiliari:

- area cortilizia di Via Margutta in Roma, per 620 migliaia di Euro da parte della controllata Paolo Morassutti S.r.l.;
- fabbricato sito in Latina (per 2.256 migliaia di Euro) e sito in Ariccia (per 1.033 migliaia di Euro) da parte della controllata Alerion Real Estate S.p.A.;

al netto di costi capitalizzati per 172 migliaia di Euro.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a 982 migliaia di Euro (417 migliaia di Euro al 30 settembre 2002) e si riferiscono principalmente a costi di natura tributaria (accantonamento per ICI pari a 229 migliaia di Euro), IVA indetraibile per effetto del pro-rata applicabile (243 migliaia di Euro), oneri da condono edilizio già pagati o accantonati (386 migliaia di Euro), altre imposte indeducibili (99 migliaia di Euro), oneri diversi (25 migliaia di Euro).

Le partecipazioni al netto dei fondi ammontano a 59,8 M€. La voce accoglie investimenti in società quotate per 58,2 M€, iscritti al costo di acquisto, eventualmente rettificato in diminuzione nell'ipotesi di perdita permanente di valore. Il raffronto tra il loro valore di carico complessivo e le relative quotazioni borsistiche alla più recente chiusura utilizzabile (11 novembre 2003) evidenziano un plusvalore complessivo inespresso di 22 milioni di Euro.

(in migliaia di Euro)

Partecipazione	valore di carico	valore di mercato al 30.09.03	valore di mercato al 11.11.03	plus/(minus) valore su 30.09.03	plus/(minus) valore su 11.11.03
Reno De Medici S.p.A.	35.720	49.599	52.761	13.879	17.041
Enertad S.p.A.	9.613	10.700	11.508	1.087	1.895
Banca Intermobiliare e Gestioni S.p.A.	9.665	11.580	12.440	1.915	2.775
Risanamento S.p.A.	3.183	3.023	3.520	(160)	337
Totale	58.181	74.902	80.229	16.721	22.048

Gli investimenti netti in società non quotate sono pari a complessive 1.615 migliaia di Euro, di cui 1.562 migliaia di Euro relative alla partecipazione del 9,7% in Banca Mobiliare S.p.A..

Posizione finanziaria netta del Gruppo

La posizione finanziaria netta del Gruppo nel periodo 31 dicembre 2001 – 30 settembre 2003 denota la seguente evoluzione (in migliaia di euro):

<u>Data di chiusura</u>	<u>(Indebitamento)/ disponibilità</u>
31.12.01	(10.476)
30.09.02	(12.617)
31.12.02	4.632
31.03.03	35.601
30.06.03	(657)
30.09.03	(17.500)

Le componenti più significative della posizione finanziaria netta al 30 settembre 2003, sono le seguenti:

- Disponibilità liquide per 21.615 migliaia di Euro: corrispondono alla giacenza di cassa ed ai saldi al 30 settembre 2003 dei conti correnti attivi delle società consolidate, comprensivi dei relativi interessi maturati nel periodo.
- Titoli obbligazionari ed operazioni di pronti contro termine per 4.959 migliaia di Euro.
- Quota a breve del debito residuo dei mutui ipotecari, pari a 5.707 migliaia di Euro: è relativa al mutuo stipulato il 14 giugno 2001 dalla controllata Triton S.r.l., in seguito incorporata per fusione in Alerion Real Estate S.p.A., con Banca Intesa BCI S.p.A., per un importo originario di 6.714 migliaia di Euro. Ne è previsto il totale rimborso a gennaio 2004 a fronte della cessione dell'immobile di Via De Lollis – Roma su cui grava l'ipoteca relativa.
- Indebitamento di conto corrente, pari a 19.727 migliaia di Euro.
- Quota a breve del leasing finanziario relativo all'immobile di Via Durini, Milano, per 720 migliaia di Euro. La relativa quota a medio/lungo (scadenza ultima rata, maggio 2009) è di 5.095 migliaia di Euro.
- Debito residuo relativo al prestito obbligazionario: ammonta, in linea capitale, a 11.200 migliaia di Euro, dei quali 1.600 migliaia di Euro a breve; ad essi vanno aggiunti 281

migliaia di Euro per interessi maturati al 30 settembre 2003. Il tasso di interesse applicato alla cedola in corso di maturazione è pari al 3,784%.

- Debiti verso altri finanziatori per 1.344 migliaia di Euro di cui 1.270 migliaia di Euro a medio/lungo termine.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (importi in migliaia di euro)

	30.09.03	31.12.02	30.09.02
Crediti commerciali	44.125	4.615	3.050
(Debiti commerciali)	(35.300)	(2.313)	(3.959)
Magazzino	52.377	54.966	73.059
Capitale circolante operativo	61.202	57.268	72.150
Immobilizzazioni materiali ed immateriali	22.115	16	19
Partecipazioni al netto dei fondi	59.796	936	10.756
Avviamento, beni immateriali e costi pluriennali	8.405	437	-
Fondi per rischi ed oneri	(12.342)	(9.690)	(9.601)
Altre attività (passività)	32.131	11.285	3.972
Totale capitale investito netto	171.307	60.252	77.296
Patrimonio netto di Gruppo	151.578	62.803	61.692
Patrimonio netto di Terzi	2.229	2.084	2.987
Patrimonio netto totale	153.807	64.886	64.679
Debiti finanziari a breve	28.109	4.645	4.205
(Disponibilità finanziarie)	(26.574)	(25.832)	(8.429)
Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo	6.365	5.355	5.641
Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t	9.600	11.200	11.200
Indebitamento finanziario netto totale	17.500	(4.632)	12.617
Totale fonti di finanziamento	171.307	60.254	77.296
Debt/Equity	0.11	(0,07)	0,20
(Disponibilità)/ indebitamento a breve	1.535	(21.187)	(4.224)
indebitamento a lungo	<u>15.965</u>	<u>16.555</u>	<u>16.841</u>
(Disponibilità)/ indebitamento totale	<u>17.500</u>	<u>(4.632)</u>	<u>12.617</u>

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (importi in migliaia di euro)

	30.09.03	31.12.02	30.09.02
Ricavi netti	12.497	17.671	13.994
Lavoro	1.539	444	331
Altri costi di gestione	4.977	4.256	3.119
Variazione delle rimanenze di magazzino	4.589	15.157	12.713
Totale costi e spese	11.105	19.857	16.163
Margine operativo lordo	1.392	(2.187)	(2.169)
Ammortamenti	2.112	122	18
Risultato operativo netto	(720)	(2.309)	(2.187)
% sui ricavi netti	-5,8%	-13,1%	-15,6%
Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi	2.144	8.260	(393)
Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni	(500)	(7.156)	(473)
Costi ed oneri relativi ad operazioni societarie straordinarie	(545)	-	-
Altri proventi al netto degli (oneri)	(559)	495	(191)
Totale proventi ed (oneri) diversi	540	1.599	(1.057)
Risultato prima delle imposte	(180)	(710)	(3.244)
% sui ricavi netti	-1,4%	-4,0%	-23,2%
Imposte sul reddito del periodo	(459)	(1.524)	(359)
Utile/(perdita) netto totale del periodo	(639)	(2.234)	(3.603)
Di competenza di azionisti terzi	122	326	291
Di competenza del Gruppo	(761)	(2.559)	(3.894)

OSSERVAZIONI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEL TERZO TRIMESTRE DELL'ANNO 2003

Andamento della gestione

Il terzo trimestre dell'esercizio 2003 ha visto il Gruppo particolarmente impegnato sia sullo sviluppo dei nuovi business di natura industriale, che nella rifocalizzazione delle attività immobiliari.

▪ *Attività Industriali*

Nel trimestre scorso, è proseguita l'attività di riassetto operativo e finanziario della collegata Reno De Medici S.p.A., la quale, sia pure in un contesto di mercato non favorevole, ha iniziato a cogliere i primi risultati dell'impegnativo piano di razionalizzazione dei costi.

Alerion ha inoltre proseguito nella ricerca di nuove opportunità di investimento, anche tramite politiche di partnership. Particolare attenzione è stata dedicata al settore dell'energia, dove sono in corso di valutazione iniziative nel campo della generazione, sia da fonti tradizionali che rinnovabili, e del trading.

▪ *Attività Immobiliari*

In tale linea di business ha trovato accelerazione il già annunciato programma di dismissioni, come meglio descritto nel seguito, mentre, nel settore del trading, Alerion ha concluso, in data 5 agosto 2003, l'accordo con Pirelli & C. Real Estate e Morgan Stanley Real Estate Fund IV International relativo all'acquisizione di parte del portafoglio immobiliare proveniente dallo *spin-off* del Gruppo Fondiaria-SAI, per un importo complessivo di circa 200 milioni di Euro, che ha poi trovato perfezionamento il 31 ottobre scorso.

Alerion Industries S.p.A., che inizialmente si era impegnata per il 100% dell'operazione, ha individuato in Norman 95 S.p.A. il partner operativo che ha acquisito il 60% della società veicolo con cui è stata effettuata l'operazione. L'investimento complessivo finale di Alerion, relativamente al 40% di equity, sarà pari a circa 15 milioni di Euro.

In particolare, a livello delle controllate:

- Alerion Real Estate S.p.A. ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita del complesso immobiliare sito a Roma in Via De Lollis 6 e 12 e di parte del "corpo C" del complesso immobiliare sito a Roma in Via Salaria.

- Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. ha ceduto una parte dei box del complesso immobiliare in Roma Via Pacinotti.
- E' proseguito l'utilizzo a reddito per locazioni del patrimonio immobiliare e l'attività propedeutica alla dismissione dello stesso con l'eccezione dell'immobile di Milano, sede della holding e della maggior parte delle società del Gruppo.
- *Altre Attività*

Nell'area della consulenza in ambito *corporate finance*, la controllata IBI S.p.A. ha proseguito la propria attività operativa e l'acquisizione di nuovi mandati da terzi. L'attività operativa si è svolta, in misura apprezzabile, a supporto delle attività del Gruppo.

Risultati della gestione

Passando alla trattazione dei dati economici e patrimoniali al 30 settembre 2003, si evidenzia che il valore della produzione, al lordo delle variazioni delle rimanenze, è rimasto sostanzialmente in linea con quello del corrispondente periodo dell'esercizio precedente ed ammonta a 12.497 migliaia di Euro (13.997 migliaia di Euro al 30 settembre 2002).

Il margine operativo lordo evidenzia una positiva conferma della tendenza già evidenziata in sede di relazione semestrale, attestandosi su di un utile di 1.392 migliaia di Euro (utile di 527 migliaia di Euro al 30 giugno 2003, perdita di 2.169 migliaia di Euro nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente).

Il risultato operativo netto, che sconta ammortamenti per 2.112 migliaia di Euro, in maggior parte attribuibili ad avviamento e ad altre attività immateriali, è negativo per 720 migliaia di Euro e denota anch'esso un sostanziale miglioramento rispetto al 30 settembre 2002 (perdita di 2.187 migliaia di Euro).

Come già evidenziato nella relazione semestrale, l'attività dei primi nove mesi dell'esercizio 2003 ha dato luogo a costi ed oneri non ricorrenti, relativi alle citate operazioni straordinarie ed a svalutazioni dell'attivo immobilizzato, per 1.045 migliaia di Euro.

Il risultato prima delle imposte passa da una perdita di 3.244 migliaia di Euro al 30 settembre 2002 ad un sostanziale pareggio (negativo per 180 migliaia di Euro).

Il risultato netto di competenza del Gruppo, pur rimanendo ancora in territorio negativo (meno 761 migliaia di Euro) denota anch'esso un significativo miglioramento rispetto alla perdita di 3.894 migliaia di Euro registrata nel corrispondente periodo dello scorso esercizio.

Nell'ambito dello stato patrimoniale consolidato, di particolare rilevanza è l'incremento:

- ✓ dei crediti commerciali, che passano da 4.615 migliaia di Euro al 31 dicembre 2002 a 44.125 migliaia di Euro al 30 settembre 2003 (+ 39.510 migliaia di Euro);
- ✓ dei debiti commerciali, che passano da 2.313 migliaia di Euro al 31 dicembre 2002 a 35.300 migliaia di Euro al 30 settembre 2003 (+ 32.987 migliaia di Euro).

Entrambe le variazioni sono in massima parte da ascrivere ai risvolti patrimoniali delle rilevanti operazioni di compravendita immobiliare effettuate nell'ultima parte dell'esercizio 2002 da FIMI Real Estate S.r.l., acquisita nel marzo 2003 e, quindi, consolidata per la prima volta nel corso del presente esercizio. La situazione patrimoniale di FIMI Real Estate S.r.l. al 30 settembre 2003 evidenzia crediti commerciali per 37.479 migliaia di Euro (garantiti da fidejussioni bancarie per 30.687 migliaia di Euro) e debiti commerciali per 32.343 migliaia di Euro.

Fatti di rilievo accaduti dopo il 30 settembre 2003

Relativamente all'attività immobiliare delle controllate:

- Alerion Real Estate S.p.A. ha, nel mese di ottobre, sottoscritto tre contratti preliminari di vendita relativi, rispettivamente, al "corpo B" e a due ulteriori distinte parti del "corpo C" del complesso immobiliare sito a Roma in Via Salaria, per un importo complessivo di 5.670 migliaia di Euro.
- Paolo Morassutti S.r.l. ha, nel mese di novembre, perfezionato la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Trieste per un importo di 570 migliaia di Euro.
- Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di una porzione dell'area commerciale ed altri contratti preliminari relativi a cessioni di box e posti auto. Il perfezionamento di detti contratti è contrattualmente previsto entro il corrente esercizio per un importo di 411 migliaia di Euro.

L'attività di cessioni immobiliari delle controllate, perfezionatasi o in via di perfezionamento successivamente al 30 settembre 2003 ed entro gennaio 2004, è previsto comporti un incasso complessivo di circa 27,1 milioni di Euro ed un'apprezzabile plusvalenza.

Il 31 ottobre 2003 ha trovato, inoltre, formalizzazione l'accennata acquisizione avente per oggetto un portafoglio di 19 immobili rivenienti dal più ampio *spin-off* immobiliare del gruppo Fondiaria-SAI. Alerion Industries S.p.A. ha acquisito, tramite la neo costituita Noal Investimenti S.p.A., partecipata da Alerion al 40% e per il rimanente 60% dal partner tecnico-operativo

Norman 95 S.p.A., il 100% di Giugno Due 87 S.r.l., società proprietaria del portafoglio immobiliare, per un valore di carico complessivo di circa 200 milioni di Euro.

A fronte dell'acquisto degli immobili, Giugno Due 87 S.r.l. ha ottenuto un finanziamento *limited recourse* a medio termine per 165 milioni di Euro da The Royal Bank of Scotland plc, mentre il pagamento di una quota del prezzo pari a 20 milioni di Euro è stato differito al 31 dicembre 2003.

La quota di *equity* ad oggi investita da Alerion Industries S.p.A. mediante un versamento in conto aumento capitale sociale è pari a 6,3 milioni di Euro, cui occorre aggiungere il deposito fruttifero di 20 milioni di Euro a garanzia del pagamento della quota di prezzo differito, che verrà coperto con mezzi rivenienti dalle prime vendite immobiliari di Giugno Due 87 S.r.l. e con ulteriori mezzi propri dei soci.

In linea con le strategie di Gruppo nell'ambito del settore energetico, Alerion Industries S.p.A. in data 27 ottobre 2003, ha sottoscritto n. 50.000 azioni di Utilità S.p.A., pari al 3,3% del capitale sociale, al prezzo di Euro 1,4 per azione (di cui 1 Euro di valore nominale e 0,4 Euro quale sovrapprezzo) per complessivi 70.000 Euro.

Utilità S.p.A. è una società attiva nel trading di gas ed energia elettrica, che ha chiuso i primi 9 mesi del 2003 con un fatturato di oltre 67 milioni di Euro. Tale investimento, ancorché di entità modesta, rientra nella logica di individuazione di potenziali partner per nuove iniziative nel settore, facendo anche leva sul know-how maturato da Utilità in oltre tre anni di attività.

Prevedibile evoluzione della gestione dell'esercizio in corso

In linea con gli obiettivi delineati, il Gruppo proseguirà il proprio ruolo attivo nel riassetto della partecipata Reno De Medici S.p.A..

Nel campo immobiliare, l'attività sarà volta, oltre che al completamento del programma di dismissioni degli immobili del Gruppo, alla valorizzazione del portafoglio immobiliare di Giugno Due 87 S.r.l., con un panorama di intervento di breve periodo. In tale contesto, è previsto che alcune cessioni, a valere su contratti preliminari già sottoscritti, possano trovare perfezionamento entro il presente esercizio.

Sulla base delle iniziative già in via di perfezionamento, il risultato dell'esercizio non dovrebbe discostarsi in maniera significativa da quello delineatosi alla fine del terzo trimestre 2003.

Le altre iniziative in atto, la maggior parte delle quali si trovano ancora in una fase preliminare, potranno verosimilmente produrre i loro effetti solo a partire dal prossimo esercizio.

ALERION INDUSTRIES S.p.A.

