

---

Semestrale **2002**



# **FINCASA 44 S.p.A.**

Sede sociale in Roma, Via Giorgione n° 59

Capitale sociale € 86.644.105,53

Registro delle Imprese di Roma n° 5530/77

## **RELAZIONE SEMESTRALE**

**AL 30 GIUGNO 2002**

## Indice

	<u>pag.</u>
Organi sociali	2
Composizione del Gruppo	4
Stato patrimoniale consolidato riclassificato	5
Conto economico consolidato riclassificato	6
Relazione sulla gestione nel primo semestre 2002	7
Stato patrimoniale consolidato	38
Conto economico consolidato	43
Posizione finanziaria netta consolidata	46
Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto di Gruppo e di terzi intervenute durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2001 e nel primo semestre 2002	47
Prospetti contabili della capogruppo Fincasa 44 S.p.A.:	
- Stato patrimoniale al 30 giugno 2002	48
- Conto economico al 30 giugno 2002	51
- Conto economico riclassificato al 30 giugno 2002	54
Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto della capogruppo	56
Relazione di certificazione	57

## **ORGANI SOCIALI**

Alla data di redazione della presente relazione il Consiglio di Amministrazione della Fincasa 44 S.p.A. risulta così composto:

Dott. Amedeo Brunello	Presidente	*
Rag. Giuseppe Castellano	Amministratore Delegato	*
Dott. Emanuele Rossini	Consigliere con deleghe	*
Rag. Giandomenico Martini	Consigliere	*
Dott. Antonio Acampa	Consigliere	
Rag. Giancarlo Brundi	Consigliere	*
Prof. Leonardo Di Brina	Consigliere	
Prof. Gianfranco Graziadei	Consigliere	
Dott. Matteo Tamburini	Consigliere	
Prof. Ettore Gotti Tedeschi	Consigliere	
Avv. Dario Vitulano	Consigliere	
Rag. Rossano Bagnai	Consigliere	
Dott. Fabio Bonati	Consigliere	

\* membro del Comitato Consultivo

Rispetto alla composizione indicata in sede di redazione del bilancio chiuso il 31 dicembre 2001 sono intervenute le seguenti variazioni:

In data 8 maggio 2002 ha rassegnato le dimissioni il consigliere Dott. Ugo Bartoletti.

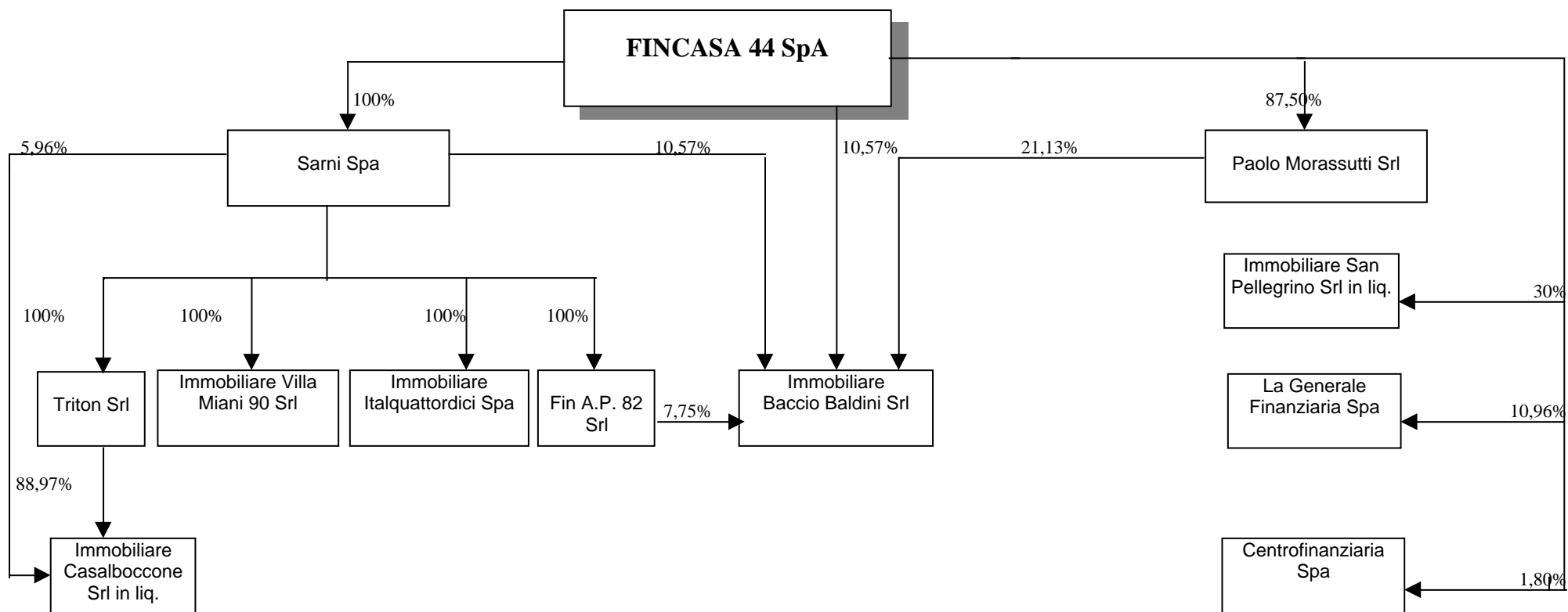
Nella seduta del consiglio di amministrazione del 15 maggio 2002 è stato nominato per cooptazione consigliere il Dott. Fabio Bonati. In tale occasione le deleghe del dimissionario Dott. Ugo Bartoletti sono state attribuite al Rag. Giuseppe Castellano.

Nel primo semestre 2002 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto cinque sedute; il Comitato Consultivo ha tenuto una seduta.

Invariata la composizione del Collegio Sindacale rappresentato dai signori:

Dott. Vittorio Silvestri	Presidente
Rag. Giorgio Cetroni	Sindaco Effettivo
Prof. Mario Mustilli	Sindaco Effettivo
Dott. Aldo Sanchini	Sindaco Supplente
Dott. Sandro Lucidi	Sindaco Supplente

L'incarico di revisione contabile dei bilanci di esercizio e consolidati per il triennio 2000 - 2002 è affidato ad Horwath & Horwath S.a.s..



**SITUAZIONE AL 30 GIUGNO 2002**

## Stato Patrimoniale consolidato riclassificato (migliaia di euro)

V. nota (a) alla pagina successiva

	30.06.02	31.03.02	31.12.01	30.06.01
Crediti commerciali	1.065	1.020	1.144	777
(Debiti commerciali)	(4.671)	(7.570)	(10.248)	(16.489)
Magazzino	71.839	82.144	83.004	103.964
<b>Capitale circolante operativo</b>	<b>68.233</b>	<b>75.595</b>	<b>73.900</b>	<b>88.252</b>
Immobilizzazioni	17	19	25	39
Partecipazioni al netto dei fondi	11.143	11.228	11.228	21.943
Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali	9	8	10	12
Fondi per rischi ed oneri	(9.584)	(9.673)	(9.577)	(10.659)
Altre attività (passività)	3.116	(234)	1.026	422
<b>Totale capitale investito netto</b>	<b>72.934</b>	<b>76.944</b>	<b>76.612</b>	<b>100.009</b>
Patrimonio netto di Gruppo	61.991	65.715	65.610	65.131
Patrimonio netto di Terzi	721	630	526	688
<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>62.712</b>	<b>66.345</b>	<b>66.136</b>	<b>65.819</b>
Debiti finanziari a breve	3.966	4.295	4.604	39.244
(Disponibilità finanziarie)	(10.585)	(10.816)	(13.091)	(26.669)
Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo	5.641	5.920	6.163	8.814
Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t	11.200	11.200	12.800	12.800
<b>Indebitamento finanziario netto totale</b>	<b>10.222</b>	<b>10.599</b>	<b>10.476</b>	<b>34.189</b>
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>72.934</b>	<b>76.944</b>	<b>76.612</b>	<b>100.009</b>
<b>Debt/Equity</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,52</b>
indebitamento a breve	(6.619)	(6.521)	(8.487)	12.575
indebitamento a lungo	16.841	17.120	18.963	21.614
<b>indebitamento totale</b>	<b>10.222</b>	<b>10.599</b>	<b>10.476</b>	<b>34.189</b>

## Conto economico consolidato riclassificato (migliaia di euro)

V. nota (a)

	30.06.02	31.03.02	31.12.01	30.06.01
<b>Ricavi netti</b>	<b>10.934</b>	<b>2.249</b>	<b>41.472</b>	<b>10.152</b>
Lavoro	236	111	881	445
Altri costi di gestione	2.169	780	14.433	7.214
Variazione delle rimanenze di magazzino	11.165	860	20.521	(1.796)
<b>Totale costi e spese</b>	<b>13.570</b>	<b>1.751</b>	<b>35.835</b>	<b>5.863</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(2.636)</b>	<b>498</b>	<b>5.637</b>	<b>4.289</b>
Ammortamenti	13	7	45	26
<b>Utile operativo netto</b>	<b>(2.649)</b>	<b>491</b>	<b>5.592</b>	<b>4.263</b>
% su ricavi netti	-24,2%	21,8%	13,5%	42,0%
Proventi/(oneri) finanziari, differenza cambi	(243)	(161)	(14.840)	(14.514)
Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni	(85)	0	(117)	(84)
Altri proventi al netto degli (oneri)	(190)	10	3.375	2.668
<b>Totale proventi ed (oneri) diversi</b>	<b>(518)</b>	<b>(151)</b>	<b>(11.582)</b>	<b>(11.930)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(3.167)</b>	<b>340</b>	<b>(5.990)</b>	<b>(7.667)</b>
% su ricavi netti	-29,0%	15,1%	-14,4%	-75,5%
Imposte sul reddito dell'esercizio	(257)	(131)	(1.830)	(402)
<b>Utile/(perdita) netto totale del periodo</b>	<b>(3.424)</b>	<b>209</b>	<b>(7.820)</b>	<b>(8.069)</b>
Di competenza di azionisti terzi	171	104	1.488	646
<b>Di competenza del Gruppo</b>	<b>(3.595)</b>	<b>105</b>	<b>(9.308)</b>	<b>(8.715)</b>

Nota (a): per una migliore informativa ed omogeneità con i dati al 30 giugno 2002, i bilanci al 31 dicembre 2001 e 30 giugno 2001 sono stati ricalcolati e rappresentati pro forma. Per i dettagli dei ricalcoli vedasi il capitolo Contenuto e forma dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati.



## **RELAZIONE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

### **NEL PRIMO SEMESTRE 2002**

#### **CONTENUTO DELLA RELAZIONE SULLA GESTIONE**

La presente relazione comprende i prospetti contabili relativi alla situazione patrimoniale e al conto economico della capogruppo Fincasa 44 S.p.A. e quelli consolidati di Gruppo corredati dalle note esplicative ed integrative redatte ai sensi del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14/5/1999 come modificato con delibera n. 12475 del 6/4/2000.

Salvo diversa indicazione, i dati, esposti nei prospetti e nei commenti sono in migliaia di euro. Per una migliore informativa ed omogeneità con i dati al 31 dicembre 2001 il risultato di periodo è rappresentato al netto delle imposte ed in tale logica il bilancio consolidato del Gruppo e quello della capogruppo al 30 giugno 2001 sono stati ricalcolati e rappresentati pro forma con il calcolo delle imposte. Ai bilanci comparativi sono inoltre state apportate altre rettifiche e riclassifiche dettagliatamente descritte più oltre nel capitolo dedicato al contenuto e forma dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati.

La relazione semestrale è stata sottoposta a revisione limitata da parte di Horwath & Horwath Italia S.a.s., che ha l'incarico della revisione contabile dei bilanci di esercizio e dei bilanci consolidati per il triennio 2000 - 2002.

## **INFORMAZIONI SULLA GESTIONE**

### Situazione ed attività svolta dalle imprese del gruppo

Nel primo semestre del 2002 l'attività di Fincasa 44 S.p.A. e delle sue controllate è stata principalmente orientata al riassetto societario ed alla dismissione degli immobili, attività propedeutiche ed in linea con gli indirizzi strategici in precedenza deliberati e connessi alle nuove prospettive di sviluppo della società.

Per quanto riguarda il riassetto societario sono state deliberate nello scorso giugno, e verranno concluse nei prossimi mesi con le stipule dei relativi atti, una serie di operazioni di fusione per incorporazione in Sarni S.p.A. di varie società da questa controllate. Sarni S.p.a. verrà così a raggruppare la quasi totalità del patrimonio immobiliare del Gruppo; inoltre nel luglio 2002 è stata revocata la liquidazione di "Paolo Morassutti S.p.A. in Liquidazione" e trasformata in Società a Responsabilità Limitata. La società è ora integralmente detenuta da Fincasa 44 S.p.A..

L'obiettivo principale che si è voluto raggiungere è quello di una semplificazione della struttura in funzione di una migliore comprensione del Gruppo da parte del mercato oltre, naturalmente, alla riduzione dei costi e ad una maggiore snellezza gestionale.

L'allegato organigramma delle società del Gruppo al 30 giugno 2002 dà un quadro grafico della prima fase del citato riassetto.

Per quanto concerne l'attività immobiliare delle nostre controllate, in giugno 2002 è stato perfezionato l'atto di vendita dell'immobile sito in Livorno; sono ancora in corso i lavori sull'immobile in Assago (Milano) per la consegna dello stesso, come da impegni contrattuali, all'Ente a cui era stato venduto negli anni precedenti.

Sono stati inoltre sottoscritti accordi per la cessione di una parte del complesso immobiliare sito in Roma, denominato "Villa Miani", ed avviati contatti volti all'alienazione delle residue porzioni dello stesso complesso; è stato venduto su compromesso un appartamento locato in

Roma, Via Borgognona e data risposta positiva all'offerta condizionata di un investitore istituzionale per la cessione dell'immobile commerciale sito in Roma, Piazza Alessandria. Dette transazioni, se perfezionate, comporteranno significativi flussi finanziari. Complessivamente il valore delle stesse è sostanzialmente in linea con i valori di bilancio dei relativi immobili.

La partecipata Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. ha posto a reddito buona parte degli spazi commerciali del complesso immobiliare posseduto in Roma, ha continuato la vendita dei box e posti auto ancora disponibili ed ha in corso trattative per la cessione di una residua palazzina.

Con riguardo all'Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione c'è da segnalare che è decaduta, per mancata approvazione Regionale nei termini, l' "impugnata" variante del Piano Regolatore Generale Comunale che aveva mutato da M1 (servizi generali pubblici e gestiti da Enti pubblici) a N (parco pubblico) la zona su cui sono ubicati i terreni di proprietà, iscritti in bilancio per 7.230 migliaia di euro. Le possibilità di futuro utilizzo ed il conseguente valore di mercato dei terreni stessi sono ora connessi ai provvedimenti urbanistici, sostitutivi della suddetta variante, che verranno adottati dai competenti organi.

E' continuata, infine, l'attività di studio e di ricerca di sinergie per l'avvio della nuova fase di espansione. Il piano industriale relativo dovrebbe essere varato a breve.

#### Andamento della gestione

Il bilancio consolidato del primo semestre evidenzia una perdita al netto delle imposte di competenza del Gruppo pari a 3.595 migliaia di euro (8.715 migliaia di euro nel primo semestre 2001). La stessa è peraltro determinata in quanto a 3.441 migliaia di euro, quindi per la quasi totalità, da una riduzione di valore delle rimanenze relativamente agli immobili destinati alla vendita ed oggetto delle transazioni descritte in precedenza. Infatti, nel rispetto dei principi contabili, sono già state recepite in bilancio le minusvalenze prevedibili su alcuni di detti immobili senza prendere il beneficio delle plusvalenze sugli altri, che ammonterebbero a cifre pressoché analoghe.

Sul risultato, influiscono inoltre oneri non ricorrenti per 690 migliaia di euro connessi a transazioni per la definizione di controversie sorte su lavori e cessioni.

In base alle valutazioni concordate, il perfezionamento delle vendite in corso, nella loro totalità, dovrebbe quindi consentire il raggiungimento di un risultato economico positivo a fine esercizio.

Più in dettaglio, l'utile operativo netto si è attestato su di un risultato negativo di 2.649 migliaia di euro (positivo per 4.263 migliaia di euro al 30 giugno 2001) determinato da ricavi netti per 10.934 migliaia di euro (10.152 migliaia di euro al 30 giugno 2001) e da costi e spese, inclusi della variazione del magazzino, per 13.583 migliaia di euro (5.889 migliaia di euro al 30 giugno 2001).

Tra questi ultimi la variazione in diminuzione delle rimanenze di magazzino incide per 11.165 migliaia di euro (variazione in aumento di 1.796 migliaia di euro al 30 giugno 2001) dei quali 3.441 migliaia di euro sono relativi alle minusvalenze già citate. I costi per servizi e per godimento beni di terzi ammontano a 1.887 migliaia di euro (5.459 migliaia di euro al 30 giugno 2001) quelli per il personale a 236 migliaia di euro (445 migliaia di euro al 30 giugno 2001) e gli accantonamenti e gli oneri diversi di gestione a 282 migliaia di euro (1.573 migliaia di euro al 30 giugno 2001).

La gestione finanziaria presenta un risultato economico netto negativo di 243 migliaia di euro (negativo per 14.514 migliaia di euro – dato ricalcolato - al 30 giugno 2001 per accogliere l'effetto economico della cessione di partecipazioni e crediti avvenuta in ottobre 2001); gli interessi passivi verso istituti di credito ed obbligazionisti sono scesi a 500 migliaia di euro (1.232 migliaia di euro del 30 giugno 2001).

#### Struttura finanziaria del Gruppo

Il capitale circolante operativo ammonta a 68.233 migliaia di euro (88.252 migliaia di euro al 30 giugno 2001, 73.900 migliaia di euro al 31 dicembre 2001).

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo è di 10.222 migliaia di euro (34.189 migliaia di euro al 30 giugno 2001, 10.476 migliaia di euro al 31 dicembre 2001) con una riduzione di 23.967 migliaia di euro rispetto al 30 giugno 2001 e di 254 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2001. E' composto per 16.841 migliaia di euro da debiti a medio e lungo termine nei confronti di banche ed obbligazionisti (21.614 migliaia di euro al 30 giugno 2001, 18.963 migliaia di euro al 31 dicembre 2001) e da una disponibilità netta di 6.619 migliaia di euro (indebitamento netto a breve di 12.575 migliaia di euro al 30 giugno 2001, disponibilità netta di 8.487 migliaia di euro al 31 dicembre 2001). Al 30 giugno 2002 il rapporto fra indebitamento netto e mezzi propri è pari a 0,16 (0,52 al 30 giugno 2001, 0,16 al 31 dicembre 2001). Maggior dettaglio è disponibile nel prospetto relativo alla posizione finanziaria netta consolidata.

#### Rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime

Sussistono rapporti di natura finanziaria e/o di prestazione di servizi di coordinamento delle attività amministrative e commerciali con tutte le imprese controllate, fra le quali Immobiliare Casalboccone S.r.l. non consolidata in quanto in liquidazione. Esiste un finanziamento infruttifero per 953 migliaia di euro nei confronti della collegata Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione. Il relativo credito non è esposto in bilancio in quanto completamente azzerato in contropartita al fondo svalutazione crediti (385 migliaia di euro) ed al fondo copertura perdite delle società partecipate (568 migliaia di euro).

I rapporti finanziari sono infruttiferi mentre quelli relativi a prestazione di servizi sono regolati in linea con le condizioni praticate dal mercato

#### Controversie legali

Rispetto alle vertenze in corso, già illustrate nelle precedenti relazioni, si segnalano i seguenti aggiornamenti.

E' tuttora pendente il giudizio con cui il fallimento Unifly Express S.p.A. ha convenuto la incorporata Pacchetti S.p.A. unitamente ad Air System S.r.l. e Air Trading S.p.A. chiedendo la dichiarazione di nullità dei contratti intercorsi fra Unifly Express S.p.A. ed Air System S.r.l. e fra questa ed Air Trading S.p.A. aventi per oggetto la cessione di diritti di acquisto, contro pagamento del prezzo, di aerei di Mc Donnel Douglas Corporation U.S.A., nonché della responsabilità di Pacchetti S.p.A. per il danno subito da Unifly Express S.p.A. per la asserita sottrazione di tali diritti e per la sua conseguente dichiarazione di fallimento.

Il Fallimento ha inoltre chiesto la revoca dei suddetti contratti e dell'asserito atto estintivo di un debito di \$ 27.198.430 di Unifly Express S.p.A. verso la incorporata Pacchetti S.p.A. Il Fallimento ha poi rinunciato alla domanda di nullità ed ha confermato la domanda di risarcimento di danni, quantificati in 43.552 migliaia di euro (originariamente lire 84.328.000.000) e quella di revoca per \$ 27.198.430. E' stato espletato l'interrogatorio del legale rappresentante di Fincasa 44 S.p.A..

Il giudice istruttore ha recentemente disposto una consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare il valore commerciale, all'atto delle dedotte cessioni, dei contratti nonché per accertare il momento e le modalità di estinzione del debito di USA \$ 27.198.430 contratto da Unifly Express S.p.A. nei confronti della incorporata Pacchetti S.p.A., rinviando la causa al 22 aprile 2002. In occasione di tale udienza, con parziale modifica dei quesiti, la causa è stata rinviata all'11 dicembre 2002. Ad avviso del legale incaricato per la tutela dei diritti della società, l'esito della causa potrà comunque risultare positivo.

Nel corso dell'esercizio 2001 è emersa la sussistenza di un ulteriore giudizio tra la Curatela del Fallimento Unifly Express e Mc Donnel Douglas Corporation U.S.A. per la revoca dei pagamenti alla stessa effettuati e la esibizione a Pacchetti S.p.A. (ora Fincasa 44 S.p.A.) da parte di Mc Donnel Douglas Corporation U.S.A. della manleva da questa rilasciatale. Ad avviso dei legali che assistono la società non sussistono rischi concreti in capo alla società stessa.

I giudizi per risarcimento danni promossi dal fallimento Edirel e dal Lloyd Nazionale contro la incorporata Pacchetti S.p.A. per pretese differenze patrimoniali nella vendita delle partecipazioni assicurative, sono tuttora pendenti. La causa è stata rinviata all'udienza del 18 novembre 2002. A

giudizio dei legali incaricati dalla società, l'esito non dovrebbe avere risultati importantemente negativi.

Nel contenzioso sorto con Donna Olimpia Torlonia Weiller e Fintorlonia S.p.A., è pendente solo la causa con la quale Fincasa 44 S.p.A. chiede che venga dichiarata la eccessiva onerosità della clausola che prevedeva il pagamento derivante dalla rivalutazione dell'ECU. Poiché tale pagamento è già stato effettuato nell'ambito della intervenuta compensazione delle reciproche ragioni di credito, l'esito di tale giudizio non può portare ad ulteriori esborsi, salvo eventuali spese legali. La causa è in decisione.

Si segnalano i seguenti sviluppi relativamente ai rilievi di presunta sottofatturazione mossi a carico della controllata Fincinquanta S.r.l. per l'esercizio 1993, per i quali erano stati emessi avvisi di accertamento e liquidazione, sia da parte dell'Ufficio IVA (del 1996) che per le imposte dirette (del 2000) con complessiva passività potenziale di circa 16.010 migliaia di euro (originariamente 31 miliardi di lire) comprensiva dell'eventuale responsabilità nei confronti della società terza acquirente, anch'essa raggiunta da avviso di accertamento dell'Ufficio IVA. Il ricorso proposto nel 2001 dalla società terza acquirente alla Commissione Tributaria Regionale è stato accolto con sentenza passata in giudicato così come lo è stato più recentemente quello di Sarni S.p.A. per l'IVA. I ricorsi per l'ILOR e l'IRPEG di Sarni S.p.A. sono in attesa di sentenza presso la Commissione Tributaria Provinciale. I legali, visti i precedenti e l'inconsistenza dei rilievi mossi, ritengono che l'intera vicenda si debba risolvere positivamente.

Esiste ricorso del 10/2/1995 contro avviso di accertamento emesso nei confronti di Sarni S.p.A. dall'ex Ufficio del Registro atti pubblici in rettifica del valore finale di un bene compravenduto con rogito notaio Marini del 1990. Detto ricorso, trattato nell'udienza del 19 ottobre 2000, ha avuto esito sfavorevole. Atto di appello è stato depositato in Commissione Tributaria Regionale di Roma l'1 febbraio 2002. La passività potenziale, al 31 dicembre 2001, comprensiva di interessi, assomma, secondo il nostro legale a circa 702 migliaia di euro (originariamente lire 1.360 milioni). La vertenza non fu esaminata durante la verifica effettuata da KPMG nel 2001 in quanto non segnalata dal legale, che si dichiara comunque possibilista sul buon esito del ricorso. Prudenzialmente l'intera passività potenziale è accantonata nel fondo per rischi ed oneri.

Per pretese di reddito garantito sono in corso procedimenti fra l'ENPAM e Paolo Morassutti S.r.l. che ha anche disposto un accertamento tecnico preventivo per verificare eventuali vizi agli impianti dell'immobile a suo tempo venduto. In bilancio sono state accantonate somme corrispondenti al rischio stimato.

Da parte di un ex dirigente ci è stato notificato nel mese di agosto 2002 un ricorso per retrodatazione del rapporto dirigenziale. La vertenza, molto recente, è ancora all'esame dei legali, che, allo stato, ritengono l'eventuale rischio in ogni caso ben lontano dalle richieste, così come lo sono quelle analoghe di un ex amministratore che rivendica il pagamento di una parcella per pretesa consulenza prestata. Esistono peraltro sulle vicende i preventivi favorevoli pareri di un esperto in materia.

Fincasa 44 S.p.A. è stata convenuta in giudizio assieme ad altra società che non fa più parte del Gruppo e ad un Ministero per il riconoscimento di asserite attività di mediazione. Il rischio connesso è ritenuto pressoché inesistente dai nostri legali.

Sono pendenti inoltre altre vertenze già vinte in primo grado di giudizio o carenti di legittimazione, o in cui la società è stata manlevata o per le quali esiste domanda riconvenzionale nei confronti di terzi o di minore entità che non vengono riportate in dettaglio in questa sede.

Lo stanziamento complessivo in bilancio del fondo rischi per controversie legali ammonta 5.590 migliaia di euro (9.286 migliaia di euro al 30 giugno 2001).

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nessun altro fatto di rilievo è intervenuto successivamente al 30 giugno 2002 che non sia stato già trattato in altre parti della presente relazione.



## **CONTENUTO E FORMA DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI**

Il bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2002 comprende lo stato patrimoniale ed il conto economico semestrale di Fincasa 44 S.p.A., impresa controllante, nonché quelli delle società nelle quali Fincasa 44 S.p.A. detiene, direttamente e/o indirettamente, la maggioranza dei diritti di voto. Sono escluse dal consolidamento le imprese in liquidazione con l'eccezione di Paolo Morassutti S.p.A. in liquidazione, che è stata rimessa in bonis nel trascorso mese di luglio.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidati sono desunti dalle situazioni patrimoniali e dai conti economici semestrali predisposti dagli Amministratori delle singole imprese consolidate o partecipate, ad eccezione di quelli relativi alle collegate Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione e Generale Finanziaria S.p.A., e quelli di Centrofinanziaria S.p.A. (nelle altre imprese), i cui dati semestrali non sono stati resi disponibili e che, comunque, non sono significativi per la corretta rappresentazione dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo.

Se necessario, detti conti semestrali sono stati rettificati per stornare poste di carattere fiscale e per riflettere principi contabili di Gruppo uniformi.

A questo fine non si tiene conto delle rivalutazioni volontarie, operate in precedenti esercizi, sull'immobile di Via Salaria dalla controllata Sarni S.p.A. per 257 migliaia di euro.

Come anticipato nella relazione sull'andamento sulla gestione, per una migliore informativa ed omogeneità con i dati al 30 giugno 2002, i bilanci al 31 dicembre 2000, al 30 giugno 2001 ed al 31 dicembre 2001 sono stati ricalcolati e rappresentati pro forma. Detto ricalcolo ha interessato:

- al 30 giugno 2001: il calcolo delle imposte sul reddito del periodo, che ammontano complessivamente a 402 migliaia di euro, di cui 238 migliaia di euro di competenza del risultato e patrimonio del Gruppo e 164 migliaia di euro di competenza dei terzi; la riclassifica alle singole poste economiche e patrimoniali dell'accantonamento a fondo rischi per

complessive 13.470 migliaia di euro relativo alla cessione a terzi di partecipazioni e crediti avvenuta nell'ottobre 2001.

- Al 31 dicembre 2000 ed al 30 giugno 2001: la riclassifica da immobilizzazioni materiali – terreni e fabbricati a rimanenze di prodotti finiti e merci – immobili destinati alla vendita, del complesso immobiliare di Villa Miani per un importo, al netto del fondo di ammortamento, di 14.275 migliaia di euro.
- Al 31 dicembre 2000 ed al 30 giugno 2001: la riclassifica, a diretta diminuzione del credito di 3.730 migliaia di euro nei confronti di Palazzo Torlonia S.p.A., del relativo fondo stanziato per pari importo.
- al 31 dicembre 2000 ed al 30 giugno 2001 e 31 dicembre 2002: la riclassifica (già citata nel capitolo dedicato ai rapporti con le parti correlate), a diminuzione del credito di 953 migliaia di euro, del fondo svalutazione crediti per 385 migliaia di euro e del fondo copertura perdite partecipate per 568 migliaia di euro.

## **CRITERI DI CONSOLIDAMENTO E DI VALUTAZIONE**

I bilanci semestrali delle imprese incluse nell'area di consolidamento sono stati consolidati con il metodo dell'integrazione globale secondo i principi contabili seguiti per il consolidamento dei bilanci annuali ed a essi si fa espresso riferimento e rinvio.

I criteri di valutazione, conformi a quelli dettati dall'articolo 2426 del codice civile, sono i medesimi utilizzati per la formazione del bilancio consolidato annuale.

## ELENCO DELLE IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO COL METODO INTEGRALE

Le imprese incluse nell'area di consolidamento al 30 giugno 2002 sono le seguenti (valori in migliaia di euro):

denominazione	capitale	% quota possesso		impresa detentrici della partecipazione indiretta
	sociale	diretto	indiretto	
Fincasa 44 S.p.A.	86.644	-	-	-
Sarni S.p.A.	2.267	-	100,0	Sarni S.p.A.
Triton S.r.l.	10	-	100,0	Sarni S.p.A.
FIN.A.P. 82 S.r.l.	10	100,0	-	-
Imm.re Italquattordici S.p.A.	517	-	100,0	Sarni S.p.A.
Paolo Morassutti S.p.A.	1.924	87,5	-	-
Immob.re Villa Miani 90 S.r.l.	4.733	-	100,0	Sarni S.p.A.
Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	3.060	10,6	39,41	Finap82 S.r.l. (7,7%) Sarni S.p.A. (10,6%) P.Morassutti S.p.A. (21,1%)

Tutte le imprese consolidate hanno sede sociale in Roma, via Giorgione 59. Non viene consolidata la controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l., in quanto in liquidazione.

## **VARIAZIONI INTERVENUTE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO**

Rispetto al 30 giugno 2001 e al 31 dicembre 2001 l'area di consolidamento non ha subito variazioni.

## **INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**

### **IMMOBILIZZAZIONI**

Al 30 giugno 2002 le immobilizzazioni nette ammontano a 11.287 migliaia di euro con una variazione in diminuzione di 94 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2001.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

##### Costi di impianto e di ampliamento

Sono costituiti da oneri sostenuti per la costituzione delle imprese consolidate, per gli aumenti di capitale e le modifiche statutarie.

Registrano una variazione in diminuzione di mille euro dovuta in misura prevalente all'imputazione delle quote di ammortamento del semestre.

##### Diritti di brevetto e di utilizzazione

Nuova voce che accoglie le spese sostenute nel periodo per l'acquisizione di software.

##### Altre immobilizzazioni immateriali

Presentano, rispetto al 31 dicembre 2001, una variazione in diminuzione di 3 migliaia di euro e rappresentano i costi sostenuti per l'adattamento dei locali adibiti a sede sociale e le spese per erogazione mutui.

## **Immobilizzazioni materiali**

### Impianti e macchinario

Sono totalmente ammortizzati e non presentano alcuna variazione rispetto al 31 dicembre 2001.

### Attrezzature industriali e commerciali

Ammontano a 17 migliaia di euro, al netto dei fondi ammortamento, con una variazione in diminuzione di 8 migliaia di euro, dovuta all'ammortamento del semestre; sono costituite dal valore residuo delle seguenti categorie di beni:

	30/6/2002	31/12/2001
Apparecchi di riscaldamento e raffreddamento	2	3
Automezzi	5	10
Mobili ufficio	1	2
Macchine ufficio e impianti specifici	7	9
Arredi	1	1
Attrezzatura	1	
	<b>17</b>	<b>25</b>

## **Immobilizzazioni finanziarie**

### Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate non consolidate sono iscritte in bilancio, al netto delle svalutazioni, per 6.079 migliaia di euro con una variazione in diminuzione di 84 migliaia di euro.

L'unica impresa controllata non consolidata è la seguente:

Denominazione	capitale sociale	% quota possesso		impresa che detiene il controllo indiretto
		diretto	indiretto	
Imm.re Casalboccone S.r.l. in liq.	7.333	-	88,97 5,96	Triton S.r.l. Sarni S.p.A.

Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione ha sede in Roma.

Le variazioni intervenute rispetto al 31 dicembre 2001 sono riassunte nel seguente prospetto:

Denominazione	30 giugno 2002			31 dicembre 2001		
	quantità	valore	valore	quantità	valore	Valore
		nomin.	bilancio		nomin.	bilancio
Imm.re Casalboccone S.r.l. in liq.	13.650.000	6.961	6.079	13.650.000	6.961	6.163

#### Partecipazioni in imprese collegate

Sono iscritte per 3.151 migliaia di euro, al netto delle svalutazioni, senza alcuna variazione rispetto al 31 dicembre 2001.

L'elenco delle imprese collegate è il seguente:

Denominazione	Capitale sociale	% quota possesso		impresa che detiene il possesso indiretto
		diretto	indiretto	
Imm.re San Pellegrino S.r.l. in liq.	510	30,00	-	-
La Generale Finanziaria S.p.A.	593	10,96	-	-

Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione ha sede in Milano, La Generale Finanziaria S.p.A. ha sede in Roma.

Come evidenziato nel seguente prospetto non vi sono state variazioni di consistenza rispetto alla chiusura del precedente esercizio:

Denominazione	30 giugno 2002			31 dicembre 2001		
	Quantità	Valore nomin.	Valore bilancio	Quantità	Valore nomin.	Valore bilancio
Imm.re San Pellegrino S.r.l. in liquidazione	300.000	153	0	300.000	153	0
La Generale Finanziaria S.p.A.	250.050	130	3.151	250.050	130	3.151
			<u>3.151</u>			<u>3.151</u>

#### Altre imprese

Sono iscritte, al netto delle svalutazioni, per 1.913 milioni e presentano consistenza invariata rispetto al 31 dicembre 2001. Il dettaglio della loro composizione è il seguente:

	valore netto	
	30/6/ 2002	31/12/ 2001
Centrofinanziaria S.p.A. - Roma (possesso: 1,8%)	1.913	1.913

#### Altri titoli

Gli altri titoli sono costituiti da BTP 93/2003 del valore nominale di 116 migliaia di euro esistenti nel portafoglio di Sarni S.p.A., in deposito a garanzia a favore di terzi per impegni di vendita assunti dalla incorporata Sviluppo Immobili Commerciali S.r.l. e per 2 migliaia di euro da altri titoli di Stato posseduti da Immobiliare Italquattordici S.p.A.. La consistenza non ha subito variazioni.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### **Rimanenze**

Sono costituite da immobili e terreni destinati alla vendita e presentano una variazione in diminuzione di 11.165 migliaia di euro dovuta alla seguente movimentazione:

consistenza al 31/12/2001	83.004
costi capitalizzati	5
costo del venduto	(7.730)
rettifiche di valore	(3.441)
consistenza al 30/06/2002	<hr/> 71.838

E' stato venduto l'immobile in Livorno, piazza Dante, di proprietà di Triton S.r.l.; sono state inoltre vendute unità immobiliari site in Roma, via Pacinotti 63, di proprietà di Immobiliare Baccio Baldini S.r.l..

Le rettifiche di valore si riferiscono, come già descritto nella relazione sull'andamento gestione, all'adeguamento al valore di mercato dell'immobile in Roma, piazza Alessandria, di proprietà di Sarni S.p.A. per il quale è stata data adesione all'offerta condizionata di acquisto pervenuta da parte di un investitore istituzionale.

### Immobili destinati alla vendita

La consistenza al 30 giugno 2002 è la seguente:



Impresa proprietaria	Ubicazione	Valore
Sarni S.p.A.	Latina, via dei Piceni	2.256
	Roma, via Alessandria/Nizza/Bosio	12.049
	Roma, via Salaria	10.471
	Ariccia (Roma), loc. Cecchina	1.033
	Roma, via Todi	569
	Roma, via Costamagna	724
	Roma, via Borgognona	621
Paolo Morassutti S.p.A. in liq.	Trieste, via Crispi	161
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	Roma, via Pacinotti 63	7.376
Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.	Roma, via Trionfale 151	15.356
Triton S.r.l.	Roma, via C. De Lollis	21.173
		<hr/> 71.789

Il valore degli immobili destinati alla vendita è rettificato in aumento per differenze positive di consolidamento per 2.864 migliaia di euro ed in diminuzione per l'eliminazione di rivalutazioni volontarie e margini intragruppo per complessive 2.341 migliaia di euro. Su parte dell'immobile sito in Roma, via Cesare De Lollis, di proprietà di Triton S.r.l., grava un'ipoteca iscritta dal Banco Ambrosiano Veneto a garanzia di un mutuo il cui debito residuo, al 30 giugno 2002, ammonta a 6.142 migliaia di euro. L'immobile in Roma, via Borgognona, nonché i due corpi principali con annesso terreno del complesso immobiliare in Roma, via Trionfale sono stati promessi in vendita ad un prezzo complessivo di 17.388 migliaia di euro. I relativi contratti dovrebbero essere stipulati a breve.

Per l'immobile sito in Roma, via Alessandria è stata accettata un'offerta condizionata da parte di un investitore istituzionale che deve ancora sciogliere le riserve.

#### Terreni destinati alla vendita

La voce include i seguenti cespiti che presentano consistenza invariata rispetto al 31 dicembre 2001:

Impresa proprietaria	Ubicazione	valore
Fincasa 44 S.p.A.	Fossacesia	15
Paolo Morassutti S.p.A.	Roma, via Margutta	34
		<hr/> 49

## Crediti

Registrano nel loro complesso una variazione in diminuzione di 461 migliaia di euro. Salvo dove diversamente indicato, sono esigibili nell'esercizio in corso.

### Crediti verso clienti

Registrano una variazione in diminuzione di 79 migliaia di euro e comprendono:

	30/6/2002	31/12/2001
- canoni di affitto da incassare	890	704
- ricavi consortili	100	100
- altre prestazioni commerciali	75	340
	<hr/> 1.065	<hr/> 1.144

### Crediti verso imprese controllate non consolidate

Registrano una variazione in aumento di 82 migliaia di euro e sono costituiti come segue:

	30/6/2002	31/12/2001
Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione	1.383	1.301

Si tratta di un finanziamento per il quale il tasso di interesse applicato è in linea con quelli della media del mercato.

#### Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro dodici mesi registrano una variazione in diminuzione di 490 migliaia di euro e sono costituiti da:

	30/6/2002	31/12/2001
crediti correnti verso l'erario per Iva, ritenute d'acconto		
subite, credito d'imposta sui dividendi e IRAP	667	1.017
altri crediti diversi	1.277	1.417
	1.944	2.434

I crediti verso altri esigibili oltre dodici mesi registrano una variazione in aumento di 25 migliaia di euro e sono costituiti come segue:

	30/6/2002	31/12/2001
imposte richieste a rimborso	2.347	2.318
depositi cauzionali e anticipi	529	533
	2.876	2.851

#### Imposte prepagate

Sono costituite da imposte corrisposte in via anticipata su margini per operazioni concluse fra imprese consolidate o fra queste e imprese del Gruppo, eliminate dal conto economico per effetto del consolidamento.

**Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.**

Registrano una variazione in aumento di 2.003 migliaia di euro e sono costituiti come segue:

	30/6/2002	31/12/2001
titoli di Stato	21	21
crediti rappresentati da operazioni di pronti contro temine	2.003	
	2.024	21

**Disponibilità liquide**

Rappresentano il saldo a credito dei conti correnti bancari e il denaro in cassa alla data del 30 giugno 2002 con una variazione in diminuzione di 4.612 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2001.

**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

I ratei attivi sono costituiti da interessi in corso di maturazione sui titoli a reddito fisso iscritti nell'attivo. Non rilevano alcuna variazione nel periodo in esame.

I risconti attivi presentano una variazione in diminuzione di 2 migliaia di euro e sono relativi a costi liquidati in via anticipata per premi di assicurazione ed altri.

**PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto di pertinenza al 30 giugno 2002 è di 61.991 migliaia di euro. Il capitale sociale di Fincasa 44 S.p.A. è di 86.644 migliaia di euro ed è costituito da n. 169.890.403 azioni del valore nominale di 0,51 euro ciascuna. Il prospetto che segue rappresenta il raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato di periodo di Fincasa 44 S.p.A. e le corrispondenti voci del bilancio consolidato:

	30/6/2002		31/12/2001	
	patrimonio netto	Utile (perdita)	Patrimonio Netto	utile (perdita)
<b>Bilancio Fincasa 44 S.p.A.</b>	63.812	(3.876)	67.688	(12.328)
Recupero plusvalori per vendita immobili	(175)	(175)	(1.287)	(1.287)
Risultato delle imprese consolidate	(2.072)	(2.072)	3.885	3.885
Realizzo margini netti infragruppo	-	-	3.647	3.647
Riserve e utili indivisi	-	-	13	-
Eliminazione utili netti infragruppo	(2.713)	(415)	(6.361)	-
Allineamento della valutazione delle partecipazioni al metodo del patrimonio netto	3.139	2.943	(1.975)	(3.225)
<b>Bilancio consolidato</b>	61.991	(3.595)	65.610	(9.308)

#### CAPITALE, RISERVE E RISULTATO DI TERZI

La voce evidenzia l'importo del capitale e delle riserve nonché del risultato di pertinenza di terzi.

#### FONDI PER RISCHI ED ONERI

Ammontano a lire 9.584 migliaia di euro con una variazione in aumento di 7 migliaia di euro. Il dettaglio dei fondi è il seguente:

	30/6/2002	31/12/2001
Fondo per imposte e contenzioso fiscale	1.024	1.024
Fondo rischi per controversie legali	5.590	5.590
Fondo lavori immobili	2.970	2.963
	9.584	9.577

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Registra una variazione in diminuzione di 33 migliaia di euro dovuta alla seguente movimentazione:

consistenza al 31 dicembre 2001	211
incrementi:	
accantonamento del semestre	10
rivalutazione	4
utilizzi e decrementi:	
per TFR liquidato a personale cessato	(45)
per recupero 0,50% della contribuzione a carico dei dipendenti	(2)
<b>consistenza al 30 giugno 2002</b>	<b>178</b>

Al 30 giugno 2002 i dipendenti in organico delle imprese consolidate ammontavano a n. 11.

Il dettaglio della composizione del personale è il seguente:

	30/6/2002	31/12/2001
Dirigenti	1	1
Impiegati	6	8
Operai (portieri, custodi e giardinieri)	4	5

## DEBITI

Ammontano a 28.168 migliaia di euro con una variazione in diminuzione di 10.885 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2001.

### Debiti verso obbligazionisti

Rappresenta il debito della Capogruppo per il prestito obbligazionario 2000/2010 Tasso Variabile, dell'importo originario di 16.000 migliaia di euro. Detto prestito è rimborsabile il primo febbraio di ogni anno in 10 rate costanti da 1.600 migliaia di euro ciascuna e matura un interesse variabile pari all'Euribor ad un anno maggiorato di un punto, rilevato per valuta il primo giorno utile di ciascuno degli anni dal 2000 al 2009.

Il tasso applicato alla seconda cedola è stato il 5,75%. Il tasso applicabile alla cedola in corso è il 4,349%

La quota a breve è costituita dalla quota di rimborso che dovrà essere effettuata nel febbraio 2003, maggiorata degli interessi maturati nel periodo, che ammontano a 229 migliaia di euro.

Il prestito obbligazionario in linea capitale è esigibile come segue:

- entro l'esercizio successivo	1.600
- dal secondo al quinto esercizio successivo	6.400
- oltre il quinto esercizio successivo	<u>4.800</u>
	12.800

### Debiti verso banche

Ammontano complessivamente a 7.775 migliaia di euro con una variazione in diminuzione di 536 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2001, e sono così costituiti come segue:

Esigibili entro l'esercizio successivo:	30/6/2002	31/12/2001
quota corrente dei mutui	551	604
Debito verso SGA (Banco di Napoli)	1.583	1.538
altri debiti verso banche		6
	2.134	2.148

Esigibili oltre l'esercizio successivo	30/6/2002	31/12/2001
- mutui ipotecari in lire	5.641	6.163

Tali debiti sono esigibili per 2.520 migliaia di euro entro i prossimi cinque anni e per lire 3.121 migliaia di euro oltre tale periodo.

#### Debiti verso altri finanziatori

Ammontano a 3 migliaia di euro, con una variazione in diminuzione di 94 migliaia di euro e sono relativi a finanziamenti erogati dalla minoranza azionaria a Immobiliare Baccio Baldini S.r.l..

#### Acconti

Registrano una variazione in diminuzione di 4.170 migliaia di euro e sono relativi a caparre e acconti prezzo ricevuti in relazione a preliminari di vendita dalle seguenti imprese consolidate:

<u>Società</u>	importo	immobile
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	423	Roma – via Pacinotti
Sarni S.p.A.	412	Ariccia/via Borgognona
Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.	775	Roma – via Trionfale
	1.610	



Il perfezionamento degli atti notarili di compravendita, per quasi la totalità delle posizioni, è previsto entro il corrente esercizio.

#### Debiti verso fornitori

Registrano una variazione in aumento di 1.407 migliaia di euro.

#### Debiti tributari

Registrano una variazione in diminuzione di 281 migliaia di euro e sono costituiti come segue:

	30/6/2002	31/12/2001
ritenute d'acconto su compensi professionali		22
IVA da versare o in sospensione	1.509	35
imposte IRPEG – IRAP (al netto di acconti)		1.729
altre imposte		4
	1.509	1.790

#### Debiti verso istituti di previdenza

Registrano una variazione in diminuzione di 5 migliaia di euro e sono relativi a contributi correnti da versare all'INPS e all'INAIL.

#### Altri debiti

Gli altri debiti esigibili entro dodici mesi registrano una variazione in diminuzione di 2.246 migliaia di euro e sono costituiti come segue:

	30/6/2002	31/12/2001
compensi da liquidare	235	182
retribuzioni differite	11	13
debiti per impegni di vendita	663	663
debito v/ Tradim (cessionaria credito ex Banco di Sardegna)		2.181
altri esigibili entro l'esercizio	36	152
	945	3.191

Gli altri debiti esigibili oltre dodici mesi registrano una variazione in diminuzione di 17 migliaia di euro e sono costituiti prevalentemente da depositi cauzionali versati da inquilini degli stabili di proprietà (210 migliaia di euro) e da ritenute a garanzia per lavori di costruzione dati in appalto (7 migliaia di euro).

#### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei passivi, che non registrano alcuna variazione rispetto al 31 dicembre 2001, ammontano a 2 migliaia di euro e sono relativi a commissioni maturate su fidejussioni.

I risconti passivi, iscritti per 120 migliaia di euro, presentano una variazione in aumento di 2 migliaia di euro e sono relativi a ricavi della gestione immobiliare di competenza successiva al periodo in esame.

#### **CONTI D'ORDINE**

Ammontano complessivamente a 9.695 migliaia di euro (20.028 migliaia di euro al 31 dicembre 2001). Sono composti da garanzie rilasciate ed altri conti d'ordine.

Le garanzie rilasciate ammontano a complessivi 9.538 migliaia di euro (19.871 migliaia di euro al 31 dicembre 2001) e sono costituite come segue:

- 4.325 migliaia di euro (4.821 migliaia di euro al 31 dicembre 2001) per fidejussioni prestate a terzi nell'interesse di imprese controllate, di cui:
  - ✓ a garanzia di fidi bancari per 270 migliaia di euro;
  - ✓ a garanzia contro i vizi di manutenzione e costruzione per 484 migliaia di euro;
  - ✓ a garanzia del reddito per 2.811 migliaia di euro;
  - ✓ per obbligazioni contrattuali diverse (501 migliaia di euro);
  - ✓ per garanzie rilasciate da compagnie assicurative a favore dell'amministrazione tributaria per IVA chiesta a rimborso, nell'interesse di società del Gruppo, per 259 migliaia di euro;
- 5.213 migliaia di euro (15.050 migliaia di euro al 31 dicembre 2001) per fidejussioni ed altre garanzie prestate a favore di terzi a fronte di impegni diversi. Sono composte da:
  - ✓ 3.011 migliaia di euro per fidejussione a favore Banca di Roma a favore di Agied S.r.l., già impresa controllata, in attesa di scarico; 1.033 migliaia di euro per coobbligazione su polizza fidejussoria prestata a terzi, nell'interesse di impresa precedentemente collegata, a garanzia di obbligazioni contrattuali diverse; 932 migliaia di euro per somme date in pegno ad istituti bancari principalmente a garanzia di crediti di firma;
  - ✓ 237 migliaia di euro per altre garanzie.

Gli altri conti d'ordine ammontano a 157 migliaia di euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2002) e sono relativi a titoli di terzi detenuti a cauzione.

In ottemperanza al dettato dei principi contabili concernenti i conti d'ordine, che precludono l'iscrizione di valori generici:

- non viene quantificato in questa voce l'impegno assunto con l'INPDAP, nell'interesse di una società del Gruppo, ad eseguire i lavori di ripristino necessari per adeguare l'edificio sito in Roma, Piazza dei Cinquecento/Via Cavour a quanto previsto dalla concessione edilizia nell'ipotesi che il conduttore rilasci i locali prima della scadenza contrattuale;

- non viene valorizzata la manleva, tuttora operativa, rilasciata dalla incorporata Pacchetti S.p.A. a Mc Donnel Douglas Corporation richiamata nella relazione sulla gestione alla voce Controversie legali;
- non viene quantificato l'impegno derivante dalla lettera sottoscritta nel 1994 a favore di Nuova Tintoria Italiana Bruno Pessina S.p.A. di Como, a garanzia di eventuali sopravvenienze passive o insussistenze dell'attivo in relazione alla cessione della partecipazione in Industrie Comojersey Satex S.p.A..

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a 10.832 e sono costituiti da:

	30/6/2002	30/6/2001
vendite di immobili	8.521	2.964
ricavi della gestione immobiliare	2.296	2.383
ricavi per prestazione di servizi	15	30
realizzazione margine intragruppo		4.767
	<hr/> 10.832	<hr/> 10.144

### Costi della produzione.

#### Spese prestazione servizi

Ammontano a 1.740 migliaia di euro, con una variazione in diminuzione di 3.386 migliaia di euro dovuta prevalentemente al decremento dei costi di costruzione ed all'incremento degli oneri per impegni di vendita, e sono costituite da:

	30/6/2002	30/6/2001
Costi di costruzione e incrementativi	6	3.932
Costi gestione immobili	191	191
Compensi Amministratori e Sindaci	267	265
Oneri per impegni di vendita	708	283
Compensi a terzi	316	242
Spese gestione societaria – formalità societarie - bilanci	138	146
Manutenzione uffici – utenze	28	28
Altre	86	39
	<hr/> 1.740	<hr/> 5.126

#### Oneri diversi di gestione

Ammontano a 282 migliaia di euro. Questa voce accoglie imposte diverse da quelle sul reddito del periodo. Il decremento di 1.265 migliaia di euro è principalmente dovuto all'imputazione a conto economico, nell'analogo periodo dell'esercizio precedente, delle imposte prepagate per 1.120 migliaia di euro su margini intragruppo realizzati, mentre non ne sono state appostate nel primo semestre 2002.

#### **Suddivisione degli interessi e degli altri proventi finanziari**

Gli altri proventi finanziari e gli interessi relativi a crediti nei confronti di imprese controllate non consolidate e collegate sono stati di complessive 53 migliaia di euro, suddivisi come segue:

	30/6/2002	30/6/2001
imprese controllate non consolidate	53	88
imprese collegate	0	638
	<hr/> 53	<hr/> 726

Gli interessi dei crediti verso le banche sono stati di complessive 118 migliaia di euro, con una variazione in aumento di 3 migliaia di euro rispetto al 30 giugno 2001.

I proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni sono stati di 6 migliaia di euro, come al 30 giugno 2001, e sono relativi a titoli di Stato.

### **Suddivisione degli interessi ed altri oneri finanziari**

Gli interessi e gli altri oneri finanziari imputati al conto economico sono suddivisi come segue:

	30/6/2002	30/6/2001
verso imprese controllate non consolidate	0	2.691
verso imprese collegate	0	11.664
verso banche per interessi ed oneri su debiti a breve	54	309
verso istituti di Credito a m/l termine	147	513
verso obbligazionisti	299	410
interessi su altri debiti	3	17
	<u>503</u>	<u>15.604</u>

Gli oneri finanziari verso imprese controllate e collegate al 30 giugno 2001 si riferiscono per 13.542 migliaia di euro alle minusvalenze derivanti dalla nota operazione di cessione di partecipazioni e crediti finanziari già descritta nella Relazione degli Amministratori sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2001 e nella Relazione semestrale al 30 giugno 2001.

### **Composizione delle voci proventi straordinari e oneri straordinari**

Gli oneri straordinari di 191 migliaia di euro sono dovuti prevalentemente alla definizione di residuali posizioni creditorie nette connesse con la nota operazione di cessione di partecipazioni e crediti avvenuta nell'esercizio precedente.

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente

**FINCASA 44 S.P.A.**  
**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**  
(migliaia di euro)

30/06/2002    31/12/2001    30-06-2001

**ATTIVO**

**A) CREDITI VERSO SOCI**

- 1) per versamenti ancora dovuti
- 2) per versamenti già richiamati

**B) IMMOBILIZZAZIONI**

**I - Immobilizzazioni immateriali**

1) costi di impianto e di ampliamento	3	4	4
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità			
3) diritto di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3		
7) altre	3	6	9
	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

**II - Immobilizzazioni materiali**

1) terreni e fabbricati			
meno: fondi di ammortamento			
2) impianti e macchinario	36	36	30
meno: fondi di ammortamento	(36)	(36)	(30)
3) attrezzature industriali e commerciali	654	653	592
meno: fondi di ammortamento	(637)	(628)	(554)
	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>39</b>

**III - Immobilizzazioni finanziarie**

1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate non consolidate	6.079	6.163	5.504
b) imprese collegate	3.151	3.151	14.523
d) altre imprese	1.913	1.913	1.917
2) crediti			
3) altri titoli	118	118	118
	<b>11.261</b>	<b>11.347</b>	<b>22.062</b>

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)**

**11.287      11.381      22.113**



**C) ATTIVO CIRCOLANTE****I - Rimanenze**

4) prodotti finiti e merci:			
a) terreni destinati alla vendita	49	49	49
b) immobili destinati alla vendita	71.789	82.955	103.915
	<b>71.838</b>	<b>83.004</b>	<b>103.964</b>

**II - Crediti**

1) verso clienti	1.065	1.144	777
2) verso imprese controllate non consolidate	1.383	1.301	1.669
3) verso imprese collegate:			
-esigibili entro l'esercizio successivo	(0)		13.922
-esigibili oltre l'esercizio successivo			
4) verso controllanti			
5) verso altri:			
-esigibili entro l'esercizio successivo	1.944	2.434	2.817
-esigibili oltre l'esercizio successivo	2.876	2.851	2.683
6) imposte prepagate	1.138	1.140	1.140
	<b>8.408</b>	<b>8.869</b>	<b>23.008</b>

**III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

4) altre partecipazioni			
5) azioni proprie			
6) altri titoli	2.024	21	21
	<b>2.024</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

**IV - Disponibilita' liquide**

1) depositi bancari e postali	7.173	11.786	11.002
2) assegni			
3) denaro e valori in cassa	5	4	55
	<b>7.178</b>	<b>11.790</b>	<b>11.057</b>

**TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)**

<b>89.448</b>	<b>103.684</b>	<b>138.051</b>
---------------	----------------	----------------

**D) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

1) ratei attivi	2	2	2
2) risconti attivi	28	30	40
	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>42</b>

**TOTALE ATTIVO**

<b>100.764</b>	<b>115.098</b>	<b>160.206</b>
----------------	----------------	----------------

**PASSIVO****A) PATRIMONIO NETTO**

I - Capitale	86.644	86.644	87.741
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III - Riserve da rivalutazione			
IV - Riserva legale	3.509	3.509	2.412
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VI - Riserve statutarie			
VII - Altre riserve:			
a) Riserva di consolidamento	(2.102)	1.263	(6.170)
b) Riserva del consolidato		(6.361)	
c) Altre riserve	0		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(22.465)	(10.137)	(10.137)
IX - Utile (perdita) del periodo	(3.595)	(9.308)	(8.715)

<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI PERTINENZA</b>	<b>61.991</b>	<b>65.610</b>	<b>65.131</b>
--	---------------	---------------	---------------

X - Capitale e riserve di terzi	550	(962)	42
XI - Utile (perdita) del periodo di terzi	171	1.488	646

<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>62.712</b>	<b>66.136</b>	<b>65.819</b>
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

2) per imposte	1.024	1.024	363
3) altri	8.560	8.553	10.296

<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)</b>	<b>9.584</b>	<b>9.577</b>	<b>10.659</b>
---	--------------	--------------	---------------

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

<b>178</b>	<b>211</b>	<b>364</b>
------------	------------	------------

**D) DEBITI**

1) obbligazioni:			
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.829	2.358	1.935
- esigibili oltre l'esercizio successivo	11.200	12.800	12.800
3) debiti verso banche:			
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.134	2.148	36.706
- esigibili oltre l'esercizio successivo	5.641	6.163	8.814
4) debiti verso altri finanziatori	3	97	604
5) acconti	1.610	5.780	12.546
6) debiti verso fornitori	3.061	4.468	3.943
8) debiti verso imprese controllate non consolidate	0		64
9) debiti verso imprese collegate			
10) debiti verso controllanti			
11) debiti tributari	1.509	1.790	605
12) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	19	24	40
13) altri debiti:			
- esigibili entro l'esercizio successivo	945	3.191	4.933
- esigibili oltre l'esercizio successivo	217	234	288
14) utili differiti			

<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>28.168</b>	<b>39.053</b>	<b>83.277</b>
--------------------------	---------------	---------------	---------------

	30/06/2002	31/12/2001	30-06-2001
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>			
1) ratei passivi	2	2	4
2) risconti passivi	120	118	83
	<b>122</b>	<b>120</b>	<b>87</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>100.764</b>	<b>115.097</b>	<b>160.206</b>

**CONTI D'ORDINE**

**FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE PRESTATE**

- nell'interesse di imprese del gruppo	4.325	4.821	22.719
- nell'interesse di altre imprese	5.213	15.050	86.539

<b>TOTALE GARANZIE RILASCIATE</b>	<b>9.538</b>	<b>19.871</b>	<b>109.258</b>
-----------------------------------	--------------	---------------	----------------

**ALTRI CONTI D'ORDINE**

- titoli di terzi a cauzione	157	157	157
- crediti fiscali ceduti	0		6.932
- rischi da convenzione	0		588

<b>TOTALE ALTRI CONTI D'ORDINE</b>	<b>157</b>	<b>157</b>	<b>7.677</b>
------------------------------------	------------	------------	--------------

<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>9.695</b>	<b>20.028</b>	<b>116.935</b>
------------------------------	--------------	---------------	----------------

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	semestrale 2002	esercizio 2001	semestrale 2001
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.832	41.358	10.144
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.276)	(2.119)	2.481
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	102	114	8
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>9.658</b>	<b>39.353</b>	<b>12.633</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) per servizi	1.740	11.000	5.126
8) per godimento di beni di terzi	147	514	333
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	166	616	310
b) oneri sociali	57	210	110
c) trattamento di fine rapporto	13	55	25
d) trattamento di quiescenza e simili			
e) altri costi			
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4	18	12
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9	27	13
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide		136	182
e) svalutazioni delle rimanenze			
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.889	18.402	685
12) accantonamenti per rischi		797	0
13) altri accantonamenti			26
14) oneri diversi di gestione	282	1.985	1.547
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>12.307</b>	<b>33.761</b>	<b>8.370</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(2.649)</b>	<b>5.592</b>	<b>4.263</b>

	semestrale 2002	esercizio 2001	semestrale 2001
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
15) proventi da partecipazioni			
a) da imprese controllate non consolidate:			
- su cessione di partecipazioni		22	22
- dividendi			
b) da imprese collegate:			
- su cessione di partecipazioni		268	158
- dividendi	12		
c) da altre imprese			
d) credito d'imposta sui dividendi			
16) altri proventi finanziari:			
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	6	13	6
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante		1	1
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate non consolidate	53	138	88
- da imprese collegate		805	638
- da controllanti			
- da banche	118	381	115
- da altri	60	196	62
- utili su cambi	11		
17) interessi e altri oneri finanziari:			
a) su cessione di partecipazioni in imprese controllate		(1.586)	(1.586)
b) su cessione di crediti finanziari verso imprese controllate		(1.105)	(1.105)
c) su cessione di partecipazioni in imprese collegate		(5.799)	(5.682)
d) su cessione di crediti finanziari verso imprese collegate		(5.169)	(5.169)
e) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate		(1)	
f) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate		(812)	(813)
g) oneri diversi dai precedenti:			
- verso banche	(54)	(466)	(309)
- verso istituti di credito a m/l termine	(147)	(852)	(513)
- verso obbligazionisti	(299)	(834)	(410)
- verso altri	(3)	(40)	(17)
- oneri e perdite su cambi			
<b>DIFFERENZA TRA PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>(243)</b>	<b>(14.838)</b>	<b>(14.514)</b>

	semestrale 2002	esercizio 2001	semestrale 2001
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
18) rivalutazioni:			
a) di partecipazioni non consolidate		82	
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti all' attivo circolante			
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni non consolidate	(84)	(199)	(84)
b) di immobilizzazioni finanziarie	(16)		
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante			
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>(100)</b>	<b>(118)</b>	<b>(84)</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
20) proventi straordinari:			
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	0		
b) altri proventi e sopravvenienze	17	3.505	2.772
21) oneri straordinari:			
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni			
b) imposte relative ad esercizi precedenti	(1)	(12)	
c) altri oneri e sopravvenienze	(191)	(118)	(104)
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	<b>(175)</b>	<b>3.374</b>	<b>2.668</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)</b>	<b>(3.167)</b>	<b>(5.990)</b>	<b>(7.667)</b>
22) imposte sul reddito dell' esercizio	(257)	(1.830)	(402)
23) Utile (perdita) di pertinenza di terzi	171	1.488	646
<b>24) UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(3.595)</b>	<b>(9.308)</b>	<b>(8.715)</b>

## POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)

	30/06/2002	31/03/2002	31/12/2001	30/06/2001
Utilizzi aperture di credito in c/c		(6)	(8)	(1.652)
Debiti ipotecari				
- Rate di mutuo arretrate				(7.728)
- Quota a breve debito residuo	(551)	(944)	(603)	(25.707)
Quota a breve dilazione di rimborso	(1.583)	(1.560)	(1.538)	(1.618)
<b>Totale debiti verso banche a breve</b>	<b>(2.134)</b>	<b>(2.510)</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(36.705)</b>
Disponibilità liquide	7.178	9.489	11.790	11.057
Impieghi a pronti conto termine e altri titoli	2.024			21
<b>Posizione netta verso banche a breve</b>	<b>7.068</b>	<b>6.979</b>	<b>9.641</b>	<b>(25.627)</b>
Debiti ipotecari				
- Quota a m/l debito residuo	(5.641)	(5.920)	(6.163)	(7.224)
- Quota a m/l dilazione di rimborso				(1.590)
<b>Totale debiti verso banche a m/l</b>	<b>(5.641)</b>	<b>(5.920)</b>	<b>(6.163)</b>	<b>(8.814)</b>
<b>Posizione netta verso banche complessiva</b>	<b>1.427</b>	<b>1.059</b>	<b>3.478</b>	<b>(34.441)</b>
Finanziamenti erogati a partecipate	1.383	1.327	1.301	15.591
<b>Posizione finanziaria netta verso partecipate</b>	<b>1.383</b>	<b>1.327</b>	<b>1.301</b>	<b>15.591</b>
Finanziamenti ricevuti da terzi				
- Cedola maturata prestito obbligazionario	(229)	(90)	(758)	(335)
- Quota a breve prestito obbligazionario	(1.600)	(1.600)	(1.600)	(1.600)
- Altri finanziamenti da terzi	(3)	(95)	(97)	(604)
<b>Posizione netta verso terzi a breve</b>	<b>(1.832)</b>	<b>(1.785)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>(2..539)</b>
Finanziamenti ricevuti da terzi				
- Quota a m/l prestito obbligazionario	(11.200)	(11.200)	(12.800)	(12.800)
<b>Debiti verso terzi a medio/lungo termine</b>	<b>(11.200)</b>	<b>(11.200)</b>	<b>(12.800)</b>	<b>(12.800)</b>
<b>Posizione finanziaria netta verso terzi</b>	<b>(13.032)</b>	<b>(12.985)</b>	<b>(15.255)</b>	<b>(15.339)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA TOTALE</b>	<b>(10.222)</b>	<b>(10.599)</b>	<b>(10.476)</b>	<b>(34.189)</b>



## Bilancio consolidato

**Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto di Gruppo e di terzi intervenute durante l'esercizio chiuso al 31.12.2001 e nel primo semestre 2002**  
(migliaia di euro)

	capitale sociale	riserva legale	altre riserve	risultati a nuovo	risultato dell'esercizio	patrimonio netto di Gruppo	capitale e riserve di terzi	risultato dell'esercizio di terzi	totale patrimonio netto
<b>Saldo al 31.12.2000</b>	<b>87.741,00</b>	<b>2.412,00</b>	<b>(3.907,00)</b>	<b>(5.991,00)</b>	<b>(5.155,00)</b>	<b>75.100,00</b>	<b>362,00</b>	<b>(525,00)</b>	<b>74.937,00</b>
riporto a nuovo del risultato dell'esercizio 2000				(5.155,00)	5.155,00	0,00	(525,00)	525,00	0,00
variazione delle riserve ed altre minori			(1.191,00)	1.009,00		(182,00)	1,00		(181,00)
ridenominazione in euro del capitale sociale	(1.097,00)	1.097,00				0,00			0,00
variazioni dell'area di consolidamento						0,00	(800,00)		(800,00)
risultato dell'esercizio di pertinenza del Gruppo					(9.308,00)	(9.308,00)		1.488,00	(7.820,00)
<b>Saldo al 31.12.2001</b>	<b>86.644,00</b>	<b>3.509,00</b>	<b>(5.098,00)</b>	<b>(10.137,00)</b>	<b>(9.308,00)</b>	<b>65.610,00</b>	<b>(962,00)</b>	<b>1.488,00</b>	<b>66.136,00</b>
riporto a nuovo del risultato dell'esercizio 2001				(9.308,00)	9.308,00	0,00	1.488,00	(1.488,00)	0,00
variazione delle riserve ed altre minori			2.996,00	(3.020,00)		(24,00)	24,00		0,00
risultato dell'esercizio di pertinenza del Gruppo					(3.595,00)	(3.595,00)		171,00	(3.424,00)
<b>Saldo al 30.06.2002</b>	<b>86.644,00</b>	<b>3.509,00</b>	<b>(2.102,00)</b>	<b>(22.465,00)</b>	<b>(3.595,00)</b>	<b>61.991,00</b>	<b>550,00</b>	<b>171,00</b>	<b>62.712,00</b>

# **FINCASA 44 SPA**

## **STATO PATRIMONIALE AL 30 GIUGNO 2002**

(in euro)

	30/6/2002	31/12/2001	30/6/2001
<b>ATTIVO</b>			
<b>A) CREDITI VERSO SOCI</b>			
1) per versamenti ancora dovuti			
2) per versamenti già richiamati			
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>			
1) costi di impianto e di ampliamento			
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità			
3) diritti di brevetto e di utilizzazione	2.756		
4) concessioni, licenze, marchi e simili			
5) avviamento			
6) immobilizzazioni in corso e acconti			
7) altre	3.304	5.468	7.631
	<b>6.061</b>	<b>5.468</b>	<b>7.631</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>			
1) terreni e fabbricati			
meno: fondi di ammortamento			
2) impianti e macchinario	29.697	29.697	29.697
meno: fondi di ammortamento	(29.697)	(29.697)	(29.442)
3) attrezzature industriali e commerciali	591.191	591.191	591.191
meno: fondi di ammortamento	(575.292)	(566.531)	(553.316)
4) altri beni			
meno: fondi di ammortamento			
5) immobilizzazioni in corso e acconti			
	<b>15.899</b>	<b>24.659</b>	<b>38.129</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	7.096.845	9.429.667	9.417.010
meno: fondo svalutazione	(5.565.669)	(2.596.493)	(3.954.285)
b) imprese collegate	4.688.286	4.688.286	23.558.091
meno: fondo svalutazione	(556.631)	(556.631)	(11.051.456)
c) imprese controllanti			
meno: fondo svalutazione			
d) altre imprese	2.807.589	2.807.589	2.808.105
meno: fondo svalutazione	(893.740)	(893.740)	(891.366)
2) crediti:			
a) verso imprese controllate			
b) verso imprese collegate			
c) verso controllanti			
d) verso altri			
3) altri titoli			
4) azioni proprie			
	<b>7.576.680</b>	<b>12.878.678</b>	<b>19.886.099</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>7.598.639</b>	<b>12.908.806</b>	<b>19.931.859</b>

	30/6/2002	31/12/2001	30/6/2001
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I - Rimanenze</b>			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) lavori in corso su ordinazione			
4) prodotti finiti e merci:			
a) terreni destinati alla vendita	15.599	15.599	15.599
b) immobili destinati alla vendita			
meno: fondi ammortamento			
5) acconti			
	<b>15.599</b>	<b>15.599</b>	<b>15.599</b>
<b>II - Crediti</b>			
1) verso clienti	223.552	504.742	222.412
2) verso imprese controllate	84.004.791	88.919.827	77.947.415
3) verso imprese collegate:			
-esigibili entro l'esercizio successivo	953.115	953.115	14.387.849
-esigibili oltre l'esercizio successivo			
4) verso controllanti			
5) verso altri:			
-esigibili entro l'esercizio successivo	4.162.116	4.112.617	4.503.078
-esigibili oltre l'esercizio successivo	1.546.236	1.520.636	1.489.967
meno: fondo svalutazione crediti	(4.338.365)	(4.338.365)	(10.711.298)
	<b>86.551.443</b>	<b>91.672.572</b>	<b>87.839.423</b>
<b>III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzaz.</b>			
1) partecipazioni in imprese controllate			
meno: fondo svalutazione			
2) partecipazioni in imprese collegate			
meno: fondo svalutazione			
3) partecipazioni in imprese controllanti			
meno: fondo svalutazione			
4) altre partecipazioni			
meno: fondo svalutazione			
5) azioni proprie			
6) altri titoli	2.021.118	18.076	18.076
	<b>2.021.118</b>	<b>18.076</b>	<b>18.076</b>
<b>IV - Disponibilita' liquide</b>			
1) depositi bancari e postali	4.003.787	3.993.675	3.735.354
2) assegni			
3) denaro e valori in cassa	2.443	571	498
	<b>4.006.230</b>	<b>3.994.246</b>	<b>3.735.852</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>92.594.390</b>	<b>95.700.492</b>	<b>91.608.950</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>			
1) ratei attivi			
2) risconti attivi		4.715	
3) disaggio su prestiti			
	<b>0</b>	<b>4.715</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>100.193.029</b>	<b>108.614.014</b>	<b>111.540.809</b>

	30/6/2002	31/12/2001	30/6/2001
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I - Capitale	86.644.106	86.644.106	87.741.071
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III - Riserve da rivalutazione			
IV - Riserva legale	3.508.865	3.508.865	2.411.899
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VI - Riserve statutarie			
VII - Altre riserve			
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(22.465.379)	(10.137.206)	(10.137.206)
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	(3.875.965)	(12.328.173)	(10.935.298)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>63.811.626</b>	<b>67.687.592</b>	<b>69.080.465</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>			
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) per imposte	10.591	10.591	
3) altri	21.058.309	21.121.351	20.634.969
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)</b>	<b>21.068.900</b>	<b>21.131.942</b>	<b>20.634.969</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>139.390</b>	<b>174.511</b>	<b>324.575</b>
<b>D) DEBITI</b>			
1) obbligazioni:			
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.828.769	2.357.677	1.934.596
- esigibili oltre l'esercizio successivo	11.200.000	12.800.000	12.800.000
2) obbligazioni convertibili			
3) debiti verso banche:			
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.582.825	1.538.077	1.619.201
- esigibili oltre l'esercizio successivo			1.589.668
4) debiti verso altri finanziatori		93.245	
5) acconti			
6) debiti verso fornitori	337.348	352.035	893.140
7) debiti rappresentati da titoli di credito			
8) debiti verso imprese controllate	17.923	27.876	178
9) debiti verso imprese collegate			
10) debiti verso controllanti			
11) debiti tributari		93	
12) debiti verso istituti di previdenza	15.799	19.806	35.796
13) altri debiti	190.379	2.431.089	2.628.150
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>15.173.043</b>	<b>19.619.898</b>	<b>21.500.729</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>			
1) ratei passivi	70	70	70
2) risconti passivi			
3) aggio su prestiti	70	70	70
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>100.193.030</b>	<b>108.614.014</b>	<b>111.540.809</b>

**CONTO ECONOMICO AL 30 GIUGNO 2002**

(in euro)

	semestrale 2002	esercizio 2001	semestrale 2001
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.950	76.627	47.127
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti			
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio		3.428	3.428
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>10.950</b>	<b>80.055</b>	<b>50.555</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) per servizi	539.672	1.926.611	515.729
8) per godimento di beni di terzi	102.724	240.291	120.103
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	116.328	494.293	251.076
b) oneri sociali	38.177	170.443	90.625
c) trattamento di fine rapporto	9.030	45.570	21.031
d) trattamento di quiescenza e simili			
e) altri costi		46	46
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.715	11.764	9.600
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.761	26.711	13.241
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide		131.138	125.337
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) accantonamenti per rischi		10.591	
13) altri accantonamenti			
14) oneri diversi di gestione	107.368	411.562	149.393
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>924.774</b>	<b>3.469.020</b>	<b>1.296.181</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(913.824)</b>	<b>(3.388.965)</b>	<b>(1.245.626)</b>

**C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

15) proventi da partecipazioni:

a) da imprese controllate:

- su cessione di partecipazioni	415.088	22.025	22.025
- dividendi			

b) da imprese collegate:

- su cessione di partecipazioni		250.269	250.269
- dividendi	12.667		

c) da altre imprese

d) credito d'imposta sui dividendi

16) altri proventi finanziari:

a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

c) da titoli iscritti nell' attivo circolante

931	488
-----	-----

d) proventi diversi dai precedenti:

- da imprese controllate	3.866.653	1.945.269
- da imprese collegate	478.772	384.808
- da controllanti		
- da banche	61.288	246.113
- da altri	30.793	127.210
- utili su cambi		

17) interessi e altri oneri finanziari:

a) su cessione di partecipazioni in imprese controllate

(849.561)	(849.561)
-----------	-----------

b) su cessione di crediti finanziari verso imprese controllate

(1.105.012)	(1.105.012)
-------------	-------------

c) su cessione di partecipazioni in imprese collegate

(5.435.075)	(5.435.075)
-------------	-------------

d) su cessione di crediti finanziari verso imprese collegate

(5.169.539)	(5.169.539)
-------------	-------------

e) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate

f) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate

(812.228)	(812.228)
-----------	-----------

g) oneri diversi dai precedenti:

- verso banche	(46.293)	(287.398)	(187.869)
- verso istituti di credito a m/l termine			
- verso obbligazionisti	(299.092)	(833.278)	(410.198)
- verso altri	(13)	(9.324)	
- oneri e perdite su cambi			

**DIFFERENZA TRA PROVENTI**

**ED ONERI FINANZIARI (15+16-17)**

<b>174.438</b>	<b>(9.509.443)</b>	<b>(11.265.029)</b>
----------------	--------------------	---------------------

**D) RETTIFICHE DI VALORE  
DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

18) rivalutazioni:			
a) di partecipazioni	33.558	1.345.729	2.463.468
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti all' attivo circolante			
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni	(2.991.766)	(1.054.866)	(1.179.092)
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante			
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>(2.958.208)</b>	<b>290.862</b>	<b>1.284.377</b>

**E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

20) proventi straordinari:			
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni			
b) altri proventi e sopravvenienze	10.912	396.739	395.333
21) oneri straordinari:			
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni			
b) imposte relative ad esercizi precedenti		(12.341)	(155)
c) altri oneri e sopravvenienze	(189.283)	(105.026)	(104.197)
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	<b>(178.371)</b>	<b>279.371</b>	<b>290.981</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)</b>	<b>(3.875.965)</b>	<b>(12.328.173)</b>	<b>(10.935.298)</b>

22) imposte sul reddito dell' esercizio

<b>23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>(3.875.965)</b>	<b>(12.328.173)</b>	<b>(10.935.298)</b>
--	--------------------	---------------------	---------------------

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO AL 30 GIUGNO 2002**

(in euro)

semestrale 2002    esercizio 2001    semestrale 2001

**PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

## 1) Proventi da partecipazioni:

## a) da imprese controllate:

- su cessione di partecipazioni
- dividendi

415.088                      22.025                      22.025

## b) da imprese collegate:

- su cessione di partecipazioni
- dividendi

12.667                      250.269                      250.269

## c) da altre imprese

## d) credito d'imposta sui dividendi

## 2) Altri proventi finanziari:

## a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

## b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

## c) da titoli iscritti nell' attivo circolante

931                      488

## d) proventi diversi dai precedenti:

- da crediti finanziari verso controllate

3.866.653                      1.945.269

- da crediti finanziari verso collegate

478.772                      384.808

- da crediti finanziari verso controllanti

- da banche

61.288                      246.113                      70.783

- da altri

30.793                      127.210                      30.810

- utili su cambi

## 3) Interessi e altri oneri finanziari:

## a) su cessione di partecipazioni in imprese controllate

(849.561)                      (849.561)

## b) su cessione di crediti finanziari verso imprese controllate

(1.105.012)                      (1.105.012)

## c) su cessione di partecipazioni in imprese collegate

(5.435.075)                      (5.435.075)

## d) su cessione di crediti finanziari verso imprese collegate

(5.169.539)                      (5.169.539)

## e) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate

## f) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate

(812.228)                      (812.228)

## g) oneri diversi dai precedenti:

- verso banche

(46.293)                      (287.398)                      (187.869)

- verso obbligazionisti

- verso altri

(299.092)                      (833.278)                      (410.198)

- oneri e perdite su cambi

(13)                      (9.324)

**174.438                      (9.509.442)                      (11.265.029)****RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

## 4) Rivalutazioni:

## a) di partecipazioni

33.558                      1.345.729                      2.463.468

## b) di immobilizzazioni finanziarie

## c) di titoli iscritti all' attivo circolante

## 5) Svalutazioni:

## a) di partecipazioni

(2.991.766)                      (1.054.866)                      (1.179.092)

## b) di immobilizzazioni finanziarie

## c) di titoli iscritti nell' attivo circolante

**TOTALE DELLE RETTIFICHE (4-5)****(2.958.208)                      290.862                      1.284.377****6) ALTRI PROVENTI DELLA GESTIONE****10.950                      80.055                      50.555**



	semestrale 2002	esercizio 2001	semestrale 2001
<b>ALTRI COSTI DELLA GESTIONE</b>			
7) Per servizi non finanziari	539.672	1.926.611	515.729
8) Per godimento di beni di terzi	102.724	240.291	120.103
9) Per il personale	163.534	710.353	362.778
10) Ammortamenti e svalutazioni	11.475	169.613	148.179
11) Accantonamenti per rischi		10.591	
12) Altri accantonamenti			
13) Oneri diversi di gestione	107.368	411.562	149.393
<b>TOTALE ALTRI COSTI DELLA GESTIONE</b>	<b>924.774</b>	<b>3.469.020</b>	<b>1.296.181</b>
 <b>UTILE (PERDITA) DELLE ATTIVITA' ORDINARIE</b>	 <b>(3.697.594)</b>	 <b>(12.607.545)</b>	 <b>(11.226.279)</b>
 <b>PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
14) Proventi:			
a) plusvalenze da alienazioni			
b) altri	10.912	396.739	395.333
15) Oneri:			
a) minusvalenze da alienazioni		(12.341)	(155)
b) imposte relative ad esercizi precedenti		(105.026)	(104.197)
c) altri	(189.283)		
<b>UTILE (PERDITA) STRAORDINARIO (14-15)</b>	<b>(178.371)</b>	<b>279.371</b>	<b>290.981</b>
 <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	 <b>(3.875.965)</b>	 <b>(12.328.173)</b>	 <b>(10.935.298)</b>
16) imposte sul reddito dell' esercizio			
<b>17) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>(3.875.965)</b>	<b>(12.328.173)</b>	<b>(10.935.298)</b>

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO  
INTERVENUTE DURANTE L' ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2001 E NEL PRIMO SEMESTRE 2002**

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	RISULTATI PORTATI A NUOVO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	TOTALE PATRIMONIO NETTO
<b>SALDI AL 31/12/2000</b>	<b>87.741.071</b>	<b>2.411.899</b>	<b>(5.991.321)</b>	<b>(4.145.886)</b>	<b>80.015.764</b>
Destinazione perdita esercizio 2000					
- Perdite portate a nuovo			(4.145.886)	4.145.886	
Riduzione del capitale sociale					
- Per ridenominazione in euro	(1.096.965)	1.096.965			
Perdita dell'esercizio				(12.328.173)	(12.328.173)
<b>SALDI AL 31/12/2001</b>	<b>86.644.106</b>	<b>3.508.865</b>	<b>(10.137.206)</b>	<b>(12.328.173)</b>	<b>67.687.591</b>
Destinazione perdita esercizio 2001					
- Perdite portate a nuovo			(12.328.173)	12.328.173	
Perdita del periodo				(3.875.965)	(3.875.965)
<b>SALDI AL 30/6/2002</b>	<b>86.644.106</b>	<b>3.508.865</b>	<b>(22.465.379)</b>	<b>(3.875.965)</b>	<b>63.811.626</b>

**HORWATH & HORWATH  
ITALIA SAS**

*Società di Revisione*  
A member of Horwath International

Via Calabria 7  
00187 Roma, Italia

Telefono (06) 42741891 - (06) 42746053  
(06) 42746582 - (06) 42818006

Telefax (06) 42741989

E-mail Roma: hhiroma@tin.it

E-mail Modena: horwath@tin.it

http:www.horwath.com

Agli Azionisti  
della Fincasa 44 S.p.A.



1. Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata dei prospetti contabili (stato patrimoniale consolidato e conto economico consolidato) e relative note esplicative ed integrative consolidate di gruppo contenuti nella relazione semestrale al 30 giugno 2002 della Fincasa 44 S.p.A.. Abbiamo inoltre verificato la parte delle note esplicative ed integrative relativa alle informazioni sulla gestione ai soli fini della verifica della concordanza con la restante parte della relazione semestrale.
2. Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta d'informazioni sulle poste dei prospetti contabili e sull'omogeneità dei criteri di valutazione tramite colloqui con la direzione della società e nello svolgimento d'analisi di bilancio sui dati contenuti nei prospetti contabili. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio d'esercizio della società capogruppo e sul bilancio consolidato, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sulla relazione semestrale.
3. Per quanto riguarda i dati comparativi relativi al bilancio d'esercizio, al bilancio consolidato ed alla relazione semestrale dell'anno precedente, si fa riferimento alle nostre relazioni emesse in data 15 aprile 2002 e 19 settembre 2001.

Soci: M Bongiovanni M De Rosa GC Fabbri A Vittucci

Autorizz. Consob. Delibera N. 696/26/4/1980

di M De Rosa & C.s.a.s. Autorizz. Min. 28-7-1976 Trib. Roma 604/72 C.C.I.A. N. 350593 Partita I.V.A. 00922211008

Ufficio di Milano Via Filippo Turati 3 C.A.P. 20121 Tel (02) 29000027 Telefax (02) 29000550

Ufficio di Modena Via Rua Muro 58 C.A.P. 41100 Tel (059) 214453 Telefax (059) 217982

Ufficio di Firenze Lungarno Amerigo Vespucci 24 C.A.P. 50123 Tel (055) 213610

Ufficio di Torino Corso Re Umberto 35 bis C.A.P. 10128 Tel. (011) 5174398 Fax (011) 5172625

4. Sulla base di quanto svolto, non siamo venuti a conoscenza di variazioni ed integrazioni significative che dovrebbero essere apportate ai prospetti contabili ed alle relative note esplicative ed integrative identificati nel paragrafo 1. della presente relazione, per renderli conformi ai criteri di redazione della relazione semestrale previsti dall'articolo 81 del regolamento Consob approvato con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

Roma, 20 settembre 2002

HORWATH & HORWATH ITALIA s.a.s

Dott. Massimo De Rosa  
(Socio Accomandatario)

