

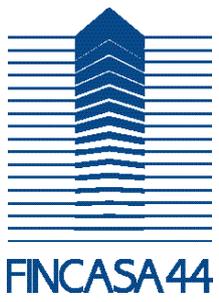
ALERION INDUSTRIES S.p.A.

(già FINCASA 44 S.p.A.)

Sezione

- **Offerta in opzione agli azionisti di Alerion Industries S.p.A. (già Fincasa 44 S.p.A.) di n° 101.934.000 azioni ordinarie Alerion Industries S.p.A.** **A**
- **Prospetti di stato patrimoniale e di conto economico consolidati al 31 dicembre 2001** **B**
- **Relazione della società di revisione relativa alla revisione contabile del bilancio d'esercizio consolidato al 31 dicembre 2001** **C**
- **Relazione del Collegio Sindacale al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2001** **D**
- **Prospetti di stato patrimoniale e di conto economico semestrali consolidati al 30 giugno 2002** **E**
- **Documento informativo, redatto ai sensi dell'art. 70 co. 4 del regolamento Consob n° 11971/1999, reso pubblico in data 10 dicembre 2002.** **F**





Sezione "A"

**PROSPETTO INFORMATIVO DEPOSITATO PRESSO
LA CONSOB IN DATA 15 GENNAIO 2003 RELATIVO ALLA**

**OFFERTA IN OPZIONE AGLI AZIONISTI
DI**

ALERION INDUSTRIES S.p.A.
(già FINCASA 44 S.p.A.)

DI N. 101.934.000 AZIONI ORDINARIE Alerion Industries S.P.A.

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi. In applicazione dell'art. 33, comma 2, lett. a), reg. Consob 11971, il presente Prospetto Informativo è sottratto all'obbligo di preventiva comunicazione alla Consob di cui all'art. 94, comma 1, D. Lgs. 58/1998.

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 4 |
| AVVERTENZE PER L'INVESTITORE | 5 |
| INFORMAZIONI DI SINTESI SUL PROFILO DELL'EMITTENTE E DELL'OPERAZIONE | 10 |
| SEZIONE PRIMA - INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI | 23 |
| 1. Informazioni concernenti l'attività dell'emittente | 23 |
| 1.1 Storia ed evoluzione dell'attività | 23 |
| 1.2 Brevetti e marchi | 27 |
| 1.3 Investimenti | 27 |
| 1.4 Procedimenti giudiziari e arbitrati | 27 |
| 1.5 Interruzioni di attività | 29 |
| 2. Informazioni concernenti gli organi sociali | 30 |
| 2.1 Consiglio di Amministrazione | 30 |
| 2.2 Collegio Sindacale | 31 |
| 2.3 Direttore generale | 31 |
| 2.4 Principali attività svolte dai componenti gli organi sociali al di fuori della Società, aventi rilevanza per la Società stessa | 31 |
| 2.5 Compensi corrisposti ai componenti degli organi sociali | 31 |
| 2.6 Azioni Alerion S.p.A. e società controllate detenute dai componenti gli organi sociali | 31 |
| 2.7 Interessi dei componenti gli organi sociali in operazioni straordinarie | 31 |
| 2.8 Interessi dei dirigenti rispetto all'Emittente e al Gruppo | 32 |
| 2.9 Prestiti e garanzie a favore dei componenti gli organi sociali e dei dirigenti | 32 |
| 3. Informazioni relative agli assetti proprietari dell'emittente | 32 |
| 3.1 Soggetti che detengono partecipazioni in misura superiore al 2% del capitale sociale | 32 |
| 3.2 Descrizione dell'azionariato a seguito dell'Offerta | 32 |
| 3.3 Indicazioni del soggetto controllante | 33 |
| 3.4 Patti parasociali | 33 |
| 4. Informazioni riguardanti il patrimonio, la situazione finanziaria ed i risultati economici dell'emittente | 34 |
| 5. Informazioni relative all'andamento recente e alle prospettive dell'emittente | 34 |
| 5.1 Fatti verificatisi dopo il 30 giugno 2002 che possano incidere in misura rilevante sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica dell'Emittente | 34 |
| 5.2 Prospettive dell'Emittente e del Gruppo | 34 |
| 5.2.1 Andamento generale degli affari dell'Emittente | 34 |
| 5.2.2 Previsioni del risultato dell'esercizio in corso | 35 |
| 6. Informazioni di carattere generale sull'emittente e sul capitale sociale | 36 |
| 6.1 Denominazione e forma giuridica dell'Emittente | 36 |
| 6.2 Sede sociale e amministrativa | 36 |
| 6.3 Conformità dello Statuto alle prescrizioni del Testo Unico della Finanza | 36 |
| 6.4 Ammontare del capitale sociale sottoscritto | 37 |
| 6.5 Capitale sociale deliberato ma non sottoscritto | 37 |
| 6.6 Obbligazioni con warrant | 38 |
| 6.7 Azioni proprie | 38 |
| 6.8 Autorizzazione dell'assemblea della Società all'acquisto di azioni proprie | 38 |

| | |
|--|----|
| SEZIONE SECONDA - INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI | |
| OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE _____ | 39 |
| 7. Informazioni relative agli strumenti finanziari _____ | 39 |
| 7.1 Descrizione degli strumenti finanziari oggetto della sollecitazione _____ | 39 |
| 7.2 Caratteristiche delle azioni e relativi diritti _____ | 39 |
| 7.3 Decorrenza del godimento delle azioni _____ | 39 |
| 7.4 Regime fiscale _____ | 39 |
| 7.5 Regime di circolazione delle azioni _____ | 44 |
| 7.6 Eventuali limitazioni alla libera disponibilità delle azioni _____ | 44 |
| 7.7 Mercati in cui vengono già trattate le azioni _____ | 44 |
| 7.8 Effetto di diluizione sul patrimonio netto _____ | 45 |
| 7.9 Eventuale effetto di diluizione in caso di mancata sottoscrizione dei diritti di opzione _____ | 45 |
| 8. INFORMAZIONI RELATIVE A RECENTI OPERAZIONI AVENTI AD OGGETTO GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE _____ | 46 |
| 8.1 Emissione e/o collocamento di azioni nei dodici mesi antecedenti l'Offerta in opzione _____ | 46 |
| 8.2 Offerte pubbliche di acquisto o di scambio _____ | 46 |
| 8.3 Sottoscrizione e/o collocamento privato di azioni Alerion S.p.A. in prossimità dell'Operazione oggetto del presente Prospetto Informativo _____ | 46 |
| SEZIONE TERZA - INFORMAZIONI RIGUARDANTI LA SOLLECITAZIONE _____ | 47 |
| 9. Informazioni riguardanti l'offerente _____ | 47 |
| 10. Informazioni riguardanti i collocatori _____ | 47 |
| 11. Informazioni riguardanti la sollecitazione _____ | 47 |
| 11.1 Ammontare totale dell'Offerta _____ | 47 |
| 11.2 Delibere, autorizzazioni e omologazioni _____ | 47 |
| 11.3 Destinatari della sollecitazione _____ | 48 |
| 11.4 Mercati su cui avviene l'Offerta _____ | 48 |
| 11.5 Periodo di Offerta _____ | 48 |
| 11.6 Prezzo di Offerta _____ | 48 |
| 11.7 Modalità di adesione all'Offerta _____ | 49 |
| 11.8 Soggetto tenuto a comunicare i risultati dell'Offerta _____ | 49 |
| 11.9 Modalità e termini di comunicazione di avvenuta assegnazione delle azioni _____ | 49 |
| 11.10 Modalità e termini di pagamento delle azioni _____ | 49 |
| 11.11 Modalità e termini di consegna delle azioni _____ | 50 |
| 11.12 Garanzia del buon esito dell'Offerta _____ | 50 |
| 11.13 Stima dell'ammontare complessivo delle spese _____ | 50 |
| 11.14 Ricavato netto dell'emissione e sua prevista destinazione _____ | 50 |
| 12. Informazioni riguardanti la quotazione _____ | 50 |
| 12.1 Mercati di quotazione _____ | 50 |
| 12.2 Quotazione delle azioni _____ | 51 |
| 12.3 Periodo di inizio negoziazioni _____ | 51 |
| 12.4 Impegni dello sponsor _____ | 51 |
| 13. Appendici e documenti a disposizione del pubblico _____ | 51 |
| 13.1 Appendici _____ | 51 |
| 13.2 Documentazione a disposizione del pubblico _____ | 51 |
| 14. Informazioni relative ai responsabili del prospetto, alla revisione dei conti e ai consulenti - modello di dichiarazione di responsabilità _____ | 51 |

| | |
|---|----|
| 14.1 Soggetti responsabili del Prospetto Informativo _____ | 51 |
| 14.2 Società di Revisione _____ | 52 |
| 14.3 Durata dell'incarico di revisione contabile _____ | 52 |
| 14.4 Organo esterno di verifica _____ | 52 |
| 14.5 Informazioni o altri dati inclusi nel Prospetto Informativo diversi da quelli verificati dalla Società di Revisione _____ | 52 |
| 14.6 Rilievi della Società di Revisione _____ | 52 |
| 14.7 Dichiarazione di responsabilità _____ | 53 |
| APPENDICI _____ | 54 |

PREMESSA

L'Assemblea straordinaria di Alerion Industries S.p.A. (già Fincasa 44 S.p.A.), in data 20 dicembre 2002, ha assunto le seguenti deliberazioni:

1) Riduzione del capitale sociale per copertura perdite da Euro 86.644.105,53 a Euro 62.859.449,11 mediante riduzione del valore nominale delle azioni da Euro 0,51 ciascuna a Euro 0,37 ciascuna;

2) Aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2441 c.c. sino ad un massimo di Euro 37.715.580,00 mediante emissione di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39;

3) Aumento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 4 c.c., per nominali Euro 61.666.666,42 mediante emissione di n. 166.666.666 azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna al prezzo di Euro 0,39 per azione (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), per un controvalore complessivo di Euro 64.999.999,74, mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS INVESTMENT NV;

4) Attribuire, ai sensi dell'art. 2443 c.c., al Consiglio di Amministrazione la facoltà di emettere warrant gratuiti e non cedibili in favore di amministratori, dipendenti e collaboratori coordinati e continuativi del Gruppo e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto c.c., entro il termine del 31.12.2006, sino ad un massimo di nominali Euro 37.000.000,00, mediante emissione di massime n. 100.000.000 azioni ordinarie a servizio dell'esercizio di detti warrant, fermo restando che tali aumenti del capitale saranno scindibili. Pertanto le sottoscrizioni delle azioni di nuova emissione conseguenti all'esercizio dei warrant assegnati saranno valide ed efficaci anche in caso di mancata integrale sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dal Consiglio di Amministrazione;

5) Attribuire ex art. 2443 c.c. al Consiglio di Amministrazione la facoltà, esercitabile per 5 anni dalla data di delibera, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte, fino ad un massimo di nominali Euro 111.000.000,00, mediante emissione di massime n. 300.000.000 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci, con facoltà di determinare l'eventuale sovrapprezzo; ovvero in alternativa totale o parziale proposta di attribuzione ex art. 2420 ter c.c. al Consiglio di Amministrazione della facoltà esercitabile per 5 anni dalla data della delibera di emettere prestiti obbligazionari convertibili aumentando il capitale sociale a servizio della conversione dei prestiti medesimi fino ad un massimo di Euro 111.000.000,00, con facoltà di determinare le caratteristiche delle obbligazioni convertibili. Abrogazione dell'ultimo comma dell'art. 5 e dell'ultimo comma dell'art. 7 dello Statuto Sociale;

6) Modifiche statutarie [trasferimento sede a Milano, Via Durini 16/18 - modifica della denominazione sociale in Alerion Industries S.p.A. - Istituzione del Comitato Esecutivo - nuove norme di funzionamento del CdA].

AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

Il presente Prospetto di sollecitazione (di seguito il Prospetto) è stato predisposto per offrire agli azionisti di Alerion Industries S.p.A., già Fincasa 44 S.p.A., (di seguito anche "Alerion S.p.A.", la "Società" ovvero l'"Emittente") un quadro complessivo ed esauriente in relazione all'operazione (l'Operazione) di:

Aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2441 c.c. sino ad un massimo di Euro 37.715.580,00 mediante emissione di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39.

Il Prospetto è stato redatto secondo lo schema previsto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa ("Consob") per la sollecitazione all'investimento in azioni di emittenti quotati.

Gli investitori che intendono aderire alla presente Offerta (come di seguito definita), che presenta gli elementi di rischio propri di un investimento in titoli azionari quotati in un mercato regolamentato, sono invitati a considerare attentamente, prima di qualsiasi decisione di investimento, i seguenti fattori in aggiunta alle informazioni contenute nelle altre parti del presente Prospetto.

In data 20 dicembre 2002 l'Assemblea ha inoltre deliberato, come detto al punto 3) della Premessa, un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS INVESTMENT NV (di seguito IBI NV) e per l'operazione è stato messo a disposizione del pubblico, in data 10 dicembre 2002, l'allegato Documento Informativo, redatto ai sensi dell'articolo 70, co. 4, del regolamento Consob in materia di emittenti n. 11971/1999.

Gli investitori, che intendono aderire alla presente offerta, sono quindi invitati a considerare attentamente anche quanto riportato nel sopra citato Documento Informativo poiché, come già detto, l'aumento di capitale oggetto di questo Prospetto fa parte di una operazione più ampia ed articolata che porterà la Società a modificare il suo campo di attività ed a modificare sensibilmente la sua compagine azionaria.

AVVERTENZE RELATIVE ALL'EMITTENTE

La Società attualmente è la holding di un gruppo di società che operano prevalentemente nel settore immobiliare. La gestione negli ultimi esercizi è stata principalmente orientata al riassetto societario ed alla dismissione degli immobili, a seguito della crisi finanziaria culminata nel 1996 con la richiesta di un periodo di moratoria alle banche creditrici ed alla loro entrata nel capitale azionario. Tale gestione pur registrando risultati negativi ha permesso di risanare finanziariamente la Società in linea con gli indirizzi strategici connessi alle nuove prospettive di sviluppo della stessa.

L'aumento di capitale, di cui al presente Prospetto, è finalizzato a dotare la Società di una adeguata base di mezzi finanziari per lo sviluppo dell'attività di Investment Company – al cui medesimo fine è funzionale la prevista effettuazione del conferimento del 100% delle azioni di IBI NV - ed al contempo consentire l'eventuale allargamento della base sociale con il possibile ingresso di soggetti portatori di proposte imprenditoriali.

La predetta operazione di conferimento, con gli obiettivi operativi ad essa connessi, come illustrato nell'allegato Documento Informativo comporterà un notevole impegno da parte del nuovo management della Società che si ritiene peraltro adeguato al compito.

Infatti il futuro portafoglio di Alerion S.p.A. non sarà più orientato prevalentemente al settore immobiliare ma amplierà la propria sfera di attività in altri settori dell'industria e dei servizi utilizzando le competenze messe a disposizione dal nuovo apporto caratterizzato dalla presenza di un gruppo di soci imprenditori finanziari e di un motivato team di professionisti su cui si è basata fino ad oggi l'attività del Gruppo IBI NV.

L'eventuale uscita di alcuni di questi soggetti potrebbe influire negativamente sulle potenzialità di sviluppo di Alerion S.p.A. e del Gruppo nella sua nuova configurazione. Anche al fine di minimizzare tale rischio la Società ha in programma un adeguato piano di stock option, deliberato nell'assemblea del 20 dicembre 2002 che ha attribuito, ai sensi dell'art. 2443 c.c., al Consiglio di Amministrazione la facoltà di emettere warrant gratuiti e non cedibili in favore di amministratori, dipendenti e collaboratori coordinati e continuativi del Gruppo e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, c.c., entro il termine del 31.12.2006, sino ad un massimo di nominali Euro 37.000.000,00, mediante emissione di massime n. 100.000.000 azioni ordinarie a servizio dell'esercizio di detti warrant, fermo restando che tali aumenti del capitale saranno scindibili. Pertanto le sottoscrizioni delle azioni di nuova emissione conseguenti all'esercizio dei warrant assegnati saranno valide ed efficaci anche in caso di mancata integrale sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Rischi connessi alle controversie legali

Rispetto alle vertenze in corso si segnala quanto segue.

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 Donnell 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 Alerion 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 \$ 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 e di seguito nuovamente rinviata al 14 maggio 2003. 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 S.p.A. e Mc Donnel Douglas Corporation U.S.A. per la revoca dei pagamenti alla stessa effettuati e la esibizione alla incorporata Pacchetti S.p.A. da parte di Mc Donnel Douglas Corporation U.S.A. della manleva da questa rilasciatele. Ad avviso dei legali che assistono la Società non sussistono rischi concreti in capo alla Società stessa, anche in considerazione del fatto che il Tribunale di Roma ha respinto le domande del fallimento Unifly Express S.p.A. nei confronti della Mc Donnel Douglas Corporation U.S.A..

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 16 marzo 2003. A giudizio dei legali incaricati dalla Società, l'esito non dovrebbe avere risultati particolarmente negativi.

Si segnalano i seguenti sviluppi relativamente ai rilievi di presunta sottofatturazione mossi a carico della controllata Fincinquanta S.r.l., ora incorporata in Sarni S.p.A., 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 stati accolti dalla 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 nel 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). Il legale, incaricato della difesa si dichiara 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 la 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.

Alerion 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 nonché vertenze di minore entità che non vengono riportate in dettaglio in questa sede. (cfr. Sezione prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4)

AVVERTENZE RELATIVE AI RISCHI DI MERCATO IN CUI OPERA L'EMITTENTE

Il mercato immobiliare, settore in cui opera prevalentemente la Società, attualmente presenta un andamento particolarmente favorevole alla programmata politica di dismissione del patrimonio immobiliare per indirizzare l'attività della Società soprattutto nel settore del Private Equity.

L'attuale favorevole congiuntura potrebbe non consolidarsi e quindi ridimensionare il flusso dei ricavi connessi alle programmate dismissioni.

AVVERTENZE RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI

Problemi generali di liquidità sui mercati e specifici di liquidità delle azioni

Le azioni ordinarie della Società sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (cfr. Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.7).

Le azioni emesse presentano gli elementi di rischio propri di investimenti in strumenti finanziari della stessa natura quotati.

I possessori dei titoli oggetto del presente Prospetto possono liquidare il proprio investimento mediante vendita sul mercato di quotazione dei titoli stessi. Tali titoli potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, a prescindere dall'Emittente e dall'ammontare dei titoli, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate, tempestive contropartite nonché essere soggetti a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

Effetti diluitivi

Il patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2001 era pari a Euro 0,398. Dalla situazione patrimoniale civilistica al 30 settembre 2002, redatta per deliberare la riduzione del capitale sociale per perdite, risulta che il patrimonio netto per azione è pari a Euro 0,374.

Ove si tenesse conto del patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2001, pari a Euro 0,398 si avrebbe un effetto diluitivo di Euro 0,008 per azione. Ove invece si considerasse il patrimonio netto per azione al 30 settembre 2002, tale effetto non si manifesterebbe in quanto le azioni vengono offerte ad un prezzo superiore al patrimonio netto per azione di Euro 0,16. (cfr. Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.8).

Nel caso di mancato esercizio del diritto di opzione ed assumendo la totale sottoscrizione da parte di terzi dell'aumento di capitale, gli attuali azionisti subirebbero una diluizione della propria partecipazione pari a circa il 37,5 in termini percentuali.

Un ulteriore diluizione della partecipazione avverrà a seguito dell'aumento di capitale, senza diritto di opzione, con conferimento del 100% del capitale di IBI NV. (cfr. Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.9)

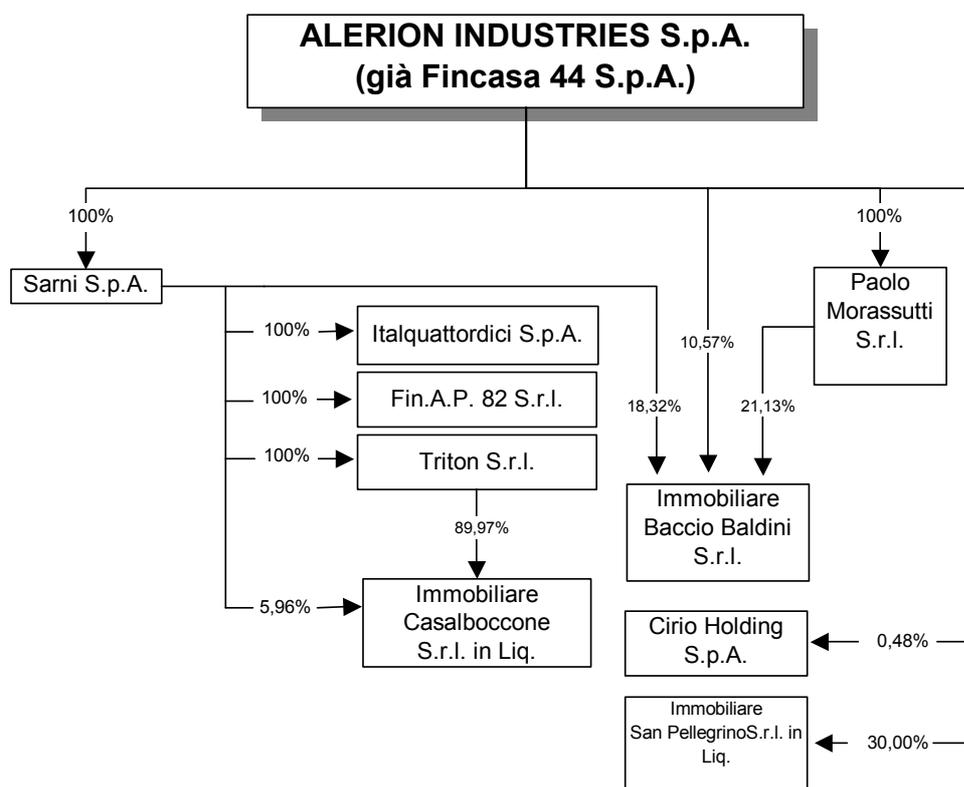
INFORMAZIONI DI SINTESI SUL PROFILO DELL'EMITTENTE E DELL'OPERAZIONE

Le informazioni sintetiche qui di seguito riportate devono essere esaminate congiuntamente a quelle più analitiche contenute all'interno del presente Prospetto, alle quali è fatto puntuale rinvio.

L'EMITTENTE

Rappresentazione grafica della struttura del Gruppo Alerion

Viene di seguito graficamente rappresentata la struttura del Gruppo alla data di redazione del presente Prospetto. Per una più analitica rappresentazione della articolazione di Gruppo si rinvia alla successiva Sezione prima, Capitolo 1, paragrafo 1.1.



Il business ed i settori di attività in cui opera il Gruppo Alerion

La Alerion S.p.A., holding di partecipazioni, ha nel passato focalizzato la propria operatività in imprese attive principalmente nell'intermediazione immobiliare, attuata tramite l'acquisto e la vendita di:

- immobili di prestigio nei centri storici di Roma e di altre città italiane;
- immobili ad uso commerciale in posizioni strategiche, suscettibili di riqualificazione reddituale;

- terreni edificabili.

Il ruolo svolto fino ad oggi da Alerion S.p.A. è quello del coordinamento delle attività commerciali e delle risorse finanziarie e gestionali del Gruppo.

Ripartizione del fatturato per settori di attività

Si riportano i dati consolidati (espressi in migliaia di Euro) del Gruppo in quanto quelli di Alerion S.p.A. non forniscono significative informazioni aggiuntive.

| | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 30/06/2001 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Vendite di immobili | 8.521 | 31.732 | 2.964 |
| Ricavi della gestione immobiliare | 2.296 | 4.796 | 2.383 |
| Ricavi per prestazione di servizi | 15 | 63 | 30 |
| Realizzazione margine intragruppo | 0 | 4.767 | 4.767 |
| | 10.832 | 41.358 | 10.144 |

Composizione percentuale del fatturato dei primi tre e dei primi dieci clienti

Data la particolare attività del Gruppo si ritiene non significativa una ripartizione del fatturato per cliente.

Grado di autonomia gestionale da fornitori e finanziatori

La Società non versa in condizioni di dipendenza gestionale da fornitori e finanziatori.

Programmi futuri e strategie

A seguito dell'integrazione con il Gruppo IBI NV, Alerion S.p.A. assumerà il ruolo e le funzioni proprie di una Investment Company con specifiche competenze di natura imprenditoriale e finanziaria supportata da una struttura organizzata e depositaria di un ampio know how per le analisi di impresa, prodotti e mercati.

Alerion S.p.A. avrà un ruolo attivo nelle imprese partecipate, contribuendo a determinarne strategie e conduzione operativa.

Verrà sviluppata l'integrazione ed il coordinamento delle attività specialistiche svolte dalle diverse unità operative/persone giuridiche in cui verrà ad articolarsi il nuovo Gruppo in tal modo consentendo di cogliere appieno le sinergie derivanti dalle operazioni di finanza d'impresa correlate anche con gli investimenti del Gruppo.

Si ritiene opportuno evidenziare come il conferimento del 100% delle azioni del Gruppo IBI NV, e il conseguente ampliamento delle aree di intervento, possa portare ulteriori vantaggi agli azionisti Alerion S.p.A. in quanto, oltre all'immediata crescita dimensionale, si potranno cogliere ulteriori opportunità di sviluppo in modo tale da creare valore per gli azionisti.

Per quanto riguarda la futura rappresentazione grafica del Gruppo dopo il conferimento del gruppo IBI NV ed i dati relativi si rimanda ai capitoli 3. e 4. del citato Documento Informativo.

Investimenti

Nel corso del 2002 non sono stati effettuati investimenti, né vi sono investimenti in corso di attuazione o investimenti futuri che siano stati oggetto di un impegno definitivo da parte degli organi direttivi della Società, ad eccezione di quanto deliberato nel corso dell'assemblea del 20 dicembre u.s. circa l'acquisizione del controllo della IBI NV e delle società ad essa facenti capo che sarà effettuato mediante aumento di capitale con conferimento in natura. (cfr. Sezione prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.3)

OFFERTA

Natura dell'Operazione

La sollecitazione ha per oggetto azioni ordinarie Alerion S.p.A. quotate sul Mercato Telematico Azionario ("M.T.A.") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e consiste nell'offerta in opzione agli azionisti di Alerion S.p.A. di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39 godimento regolare, al pari di quelle attualmente in circolazione.

L'aumento di capitale, alla esecuzione del quale l'Offerta è finalizzata, è stato deliberato dall'Assemblea di Alerion S.p.A. in data 20 dicembre 2002. L'Assemblea ha fissato il prezzo di Offerta in Euro 0,39 per azione di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo. (cfr. Sezione seconda, Capitolo 7)

Destinatari dell'Offerta

L'Offerta è riservata agli azionisti di Alerion S.p.A. che vi potranno aderire nell'esercizio dei diritti di opzione spettanti alle azioni in circolazione. (cfr. Sezione terza, Capitolo 11, Paragrafo 11.3)

Le azioni saranno emesse ed offerte in Italia agli aventi diritto.

Il presente Prospetto non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America o in qualunque altro paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità (di seguito gli "Altri Paesi"). Nessuno strumento finanziario può essere offerto o negoziato negli Stati Uniti d'America o negli Altri Paesi o a soggetti domiciliati o residenti in paesi diversi dall'Italia in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di legge applicabili in ciascuno di tali paesi, ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

Le azioni non sono state né saranno registrate ai sensi dell'United States Securities Act del 1933 e successive modificazioni né ai sensi delle corrispondenti

normative in vigore negli Altri Paesi e non potranno conseguentemente essere offerti, o comunque consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America o negli Altri Paesi. (cfr. Sezione terza, Capitolo 11, Paragrafo 11.4)

Informazioni inerenti lo svolgimento dell'Offerta

Le azioni saranno offerte in opzione agli azionisti titolari di azioni Alerion S.p.A. nel rapporto di n. 3 azioni ogni 5 azioni possedute, senza alcuna limitazione quantitativa.

I diritti di opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, dal 20 gennaio al 7 febbraio 2003 e le domande di adesione all'Offerta dovranno essere presentate tramite gli intermediari depositari aderenti al sistema di gestione accentrato presso Monte Titoli S.p.A., nell'osservanza delle norme di servizio che la stessa diramerà nell'imminenza dell'Operazione e mediante il modulo di sottoscrizione predisposto e messo a disposizione presso gli intermediari depositari.

I diritti di opzione non esercitati entro il 7 febbraio 2003 saranno offerti dalla Società sul Mercato Telematico Azionario ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile.

L'Offerta in opzione diverrà irrevocabile dalla data del deposito della stessa presso il Registro delle Imprese di Milano, ai sensi dell'articolo 2441, comma 2, del Codice Civile. Qualora, quindi, non si desse esecuzione all'Offerta in opzione nei termini previsti, ne verrà data comunicazione alla Consob e al pubblico entro il giorno antecedente l'inizio del periodo di Offerta, mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "MF Milano Finanza" (cfr. Sezione terza, Capitolo 11, Paragrafo 11.5)

Patti parasociali e impegni di *lock-up*

Alla data di redazione del presente Prospetto non sono stati stipulati, relativamente all'emittente, patti parasociali rilevanti ai fini dell'art. 122 d.lgs. n. 58/1998, né risultano in essere accordi di *lock-up*.

I soci conferenti di IBI NV hanno manifestato l'intenzione di sottoscrivere, successivamente al conferimento, un patto parasociale. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo 2.1.3 dell'allegato Documento Informativo. (cfr. Sezione prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.4)

Stima del ricavato netto dell'Operazione e della sua destinazione

In caso di sottoscrizione integrale il ricavato lordo dell'Operazione sarà pari a Euro 39.754.260, ed il ricavato netto circa Euro 39.500.000 dopo il sostenimento dei costi, relativi all'Operazione, stimati in circa 250.000 Euro.

Il ricavato dell'operazione verrà impiegato per rafforzare la situazione patrimoniale e finanziaria della società e per sviluppare l'attività di Investment Company

Azionariato

Vengono qui di seguito indicati coloro che, secondo le risultanze del libro soci e le altre informazioni disponibili (foglio presenze dell'Assemblea del 20 dicembre u.s.), possiedono direttamente o indirettamente strumenti finanziari rappresentativi del capitale con diritto di voto di Alerion S.p.A. in misura superiore al 2%. (Cfr. Sezione prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.1)

| azionista | azioni possedute | % |
|--|--------------------|----------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 31.802.000 | 18,72% |
| Homeland Servicos de Consultoria Ltda | 24.640.893 | 14,50% |
| Capitalia S.p.A. | 21.429.000 | 12,61% |
| Banco di Sardegna S.p.A. | 10.165.000 | 5,98% |
| Bonati Fabio | 4.182.245 | 2,46% |
| Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | 3.878.000 | 2,28% |
| Fimi Finanziaria Immob. Italia S.r.l. ⁽¹⁾ | 3.114.500 | 1,83% |
| Brunello Amedeo | 1.679.000 | 0,99% |
| Iteq ScA ⁽²⁾ | 555.000 | 0,33% |
| Partecipazioni inferiori al 2% | 68.444.765 | 40,30% |
| Totale | 169.890.403 | 100,00% |

⁽¹⁾ Tale partecipazione è detenuta indirettamente da Brunello Amedeo

⁽²⁾ La ITEQ ScA detiene la maggioranza assoluta del capitale sociale della Homeland.

Alla data del presente Prospetto non esiste un soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 93 del d.lgs. n. 58/1998.

Per le caratteristiche proprie dell'Offerta non è possibile anticipare sin d'ora il futuro assetto dell'azionariato post aumento del capitale sociale. (Cfr. Sezione prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.2)

Alla data del presente Prospetto non vi sono state manifestazioni di volontà degli azionisti in merito alla disponibilità a sottoscrivere, in proporzione alla quota posseduta, le azioni di nuova emissione.

Calendario dell'Operazione

Il calendario previsto per l'Offerta è il seguente.

| | |
|--|------------------|
| Avviso di avvenuta pubblicazione del Prospetto Informativo relativo all'Offerta | 15 gennaio 2003 |
| Inizio del periodo di Offerta e inizio del periodo di negoziazione dei diritti di opzione | 20 gennaio 2003 |
| Ultimo giorno di negoziazione dei diritti di opzione | 30 gennaio 2003 |
| Termine del periodo di Offerta e termine ultimo per il pagamento della azioni sottoscritte in esercizio del diritto di opzione | 7 febbraio 2003 |
| Inizio di offerta in Borsa dei diritti inoptati ai sensi dell'art. 2441, co. 3, c.c. | 14 febbraio 2003 |
| Termine del periodo di offerta in Borsa dei diritti inoptati | 20 febbraio 2003 |
| Termine ultimo per il pagamento delle azioni sottoscritte esercitando i diritti inoptati acquistati | 24 febbraio 2003 |
| Termine ultimo per la pubblicazione dell'avviso con i risultati dell'Offerta | 28 febbraio 2003 |

Principali dati relativi all'Operazione

Vengono qui di seguito indicati alcuni dati sintetici relativi all'Offerta.

| | |
|--|----------------------------------|
| Prezzo di Offerta | Euro 0,39 |
| Controvalore totale dell'Offerta | Euro 37.715.580,00 |
| Numero azioni offerte | 101.934.000 |
| Rapporto di opzione | 3 azioni ogni 5 azioni possedute |
| Numero delle azioni Fincasa 44 S.p.A. ante aumento | 169.890.403 |
| Capitale sociale post aumento | Euro (*) 100.575.029,11 |
| Capitale sociale post aumento | azioni (*) 271.824.403 |
| % del capitale sociale post aumento rappresentato dalle azioni offerte (*) | 37,50% |

(*) In ipotesi di integrale sottoscrizione dell'Offerta.

DATI CONTABILI E MOLTIPLICATORI

La situazione patrimoniale ed economica

Alerion Industries S.p.A.*Situazione patrimoniale (valori in migliaia di Euro)*

| | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 30/06/2001 | 31/12/2000 | 31/12/1999 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Crediti commerciali | 1.594 | 2.185 | 5.887 | 1.676 | 5.737 |
| (Debiti commerciali) | (337) | (352) | (893) | (1.209) | (1.832) |
| Magazzino | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Capitale circolante operativo | 1.273 | 1.849 | 5.010 | 483 | 3.921 |
| Immobilizzazioni | 16 | 24 | 38 | 51 | 61 |
| Partecipazioni al netto dei fondi | 7.577 | 12.879 | 19.887 | 22.099 | 26.524 |
| Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali | 6 | 5 | 8 | 17 | 11 |
| Fondi per rischi ed oneri | (21.069) | (21.132) | (20.635) | (22.976) | (24.528) |
| Altre attività (passività) | 1.676 | (2.603) | (2.970) | (3.288) | (633) |
| Totale capitale investito netto | (10.521) | (8.978) | 1.338 | (3.614) | 5.356 |
| Patrimonio netto | 63.812 | 67.688 | 69.081 | 80.016 | 48.274 |
| Debiti finanziari a breve | 1.601 | 4.017 | 3.554 | 6.696 | 69.561 |
| (Disponibilità finanziarie) | (4.959) | (4.563) | (7.740) | (22.578) | (21.056) |
| Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo | (84.004) | (88.920) | (76.357) | (82.148) | (91.423) |
| Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t | 13.029 | 12.800 | 12.800 | 14.400 | 0 |
| Indebitamento finanziario netto totale | (74.333) | (76.666) | (67.743) | (83.630) | (42.918) |
| Totale fonti di finanziamento | (10.521) | (8.978) | 1.338 | (3.614) | 5.356 |
| Debt/Equity | (1,16) | (1,13) | (0,98) | (1,05) | (0,89) |

Conto economico (valori in migliaia di Euro)

| | 1/1-30/6/02 | 2001 | 1/1-30/6/01 | 2000 | 1999 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Ricavi netti | 11 | 80 | 51 | 95 | 122 |
| Lavoro | 163 | 709 | 363 | 813 | 738 |
| Altri costi di gestione | 750 | 2.721 | 910 | 2.001 | 1.726 |
| Totale costi e spese | 913 | 3.430 | 1.273 | 2.814 | 2.464 |
| Margine operativo lordo | (902) | (3.350) | (1.222) | (2.719) | (2.342) |
| Ammortamenti | 12 | 39 | 23 | 35 | 34 |
| Utile operativo netto | (914) | (3.389) | (1.245) | (2.754) | (2.376) |
| Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi | 174 | (9.510) | (11.265) | 5.658 | (4.025) |
| Rivalutazione/(svalutazione) di partecipazioni | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altri proventi al netto degli (oneri) | (3.170) | 571 | 1.575 | (6.854) | 8.880 |
| Totale proventi ed (oneri) diversi | (2.962) | (8.939) | (9.690) | (1.196) | 4.855 |
| Risultato prima delle imposte | (3.876) | (12.328) | (10.935) | (3.950) | 2.479 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio e differite | 0 | 0 | 0 | (196) | (146) |
| Utile/(perdita) netto totale del periodo | (3.876) | (12.328) | (10.935) | (4.146) | 2.333 |

Situazione consolidata del Gruppo Alerion

Si espone di seguito la situazione patrimoniale ed economica riclassificata del Gruppo.

Situazione patrimoniale (valori in migliaia di Euro)

| | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 30/06/2001 | 31/12/2000 | 31/12/1999 |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Crediti commerciali | 1.065 | 1.144 | 777 | 600 | 963 |
| (Debiti commerciali) | (4.671) | (10.248) | (16.489) | (16.006) | (2.418) |
| Magazzino | 71.839 | 83.004 | 103.964 | 87.892 | 78.568 |
| Capitale circolante operativo | 68.233 | 73.900 | 88.252 | 72.486 | 77.113 |
| Immobilizzazioni | 17 | 25 | 39 | 14.326 | 14.341 |
| Partecipazioni al netto dei fondi | 11.143 | 11.228 | 21.943 | 29.836 | 37.070 |
| Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali | 9 | 10 | 12 | 24 | 25 |
| Fondi per rischi ed oneri | (9.584) | (9.577) | (10.659) | (15.233) | (14.178) |
| Altre attività (passività) | 3.116 | 1.026 | 422 | 1.381 | 2.672 |
| Totale capitale investito netto | 72.934 | 76.612 | 100.009 | 102.820 | 117.043 |
| Patrimonio netto di Gruppo | 61.991 | 65.610 | 65.131 | 75.100 | 44.058 |
| Patrimonio netto di Terzi | 721 | 526 | 688 | (162) | (670) |
| Patrimonio netto totale | 62.712 | 66.136 | 65.819 | 74.938 | 43.388 |
| Debiti finanziari a breve | 3.966 | 4.604 | 39.244 | 42.632 | 100.928 |
| (Disponibilità finanziarie) | (10.585) | (13.091) | (26.669) | (31.917) | (37.745) |
| Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo | 5.641 | 6.163 | 8.814 | 2.767 | 10.472 |
| Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t | 11.200 | 12.800 | 12.800 | 14.400 | 0 |
| Indebitamento finanziario netto totale | 10.222 | 10.476 | 34.189 | 27.882 | 73.655 |
| Totale fonti di finanziamento | 72.934 | 76.612 | 100.009 | 102.820 | 117.043 |
| Debt/Equity | 0,16 | 0,16 | 0,52 | 0,37 | 1,70 |

Conto economico (valori in migliaia di Euro)

| | 1/1-30/6/02 | 2001 | 1/1-30/6/01 | 2000 | 1999 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| Ricavi netti | 10.934 | 41.472 | 10.152 | 6.841 | 6.528 |
| Lavoro | 236 | 881 | 445 | 982 | 894 |
| Altri costi di gestione | 2.169 | 14.433 | 7.214 | 12.647 | 5.181 |
| Variazione delle rimanenze di magazzino | 11.165 | 20.521 | (1.796) | (2.893) | (2.393) |
| Totale costi e spese | 13.570 | 35.835 | 5.863 | 10.736 | 3.682 |
| Margine operativo lordo | (2.636) | 5.637 | 4.289 | (3.895) | 2.846 |
| Ammortamenti | 13 | 45 | 26 | 51 | 42 |
| Utile operativo netto | (2.649) | 5.592 | 4.263 | (3.946) | 2.804 |
| % su ricavi netti | -24,2% | 13,5% | 42,0% | -57,7% | 43,0% |
| Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi | (243) | (14.840) | (14.514) | (179) | (9.574) |
| Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni | (85) | (117) | (84) | (2.360) | 1.376 |
| Altri proventi al netto degli (oneri) | (190) | 3.375 | 2.668 | 1.109 | 9.546 |
| Totale proventi ed (oneri) diversi | (518) | (11.582) | (11.930) | (1.430) | 1.348 |
| Risultato prima delle imposte | (3.167) | (5.990) | (7.667) | (5.376) | 4.152 |
| % su ricavi netti | -29,0% | -14,4% | -75,5% | -78,6% | 63,6% |
| Imposte sul reddito dell'esercizio e differite | (257) | (1.830) | (402) | (304) | (496) |
| Utile/(perdita) netto totale del periodo | (3.424) | (7.820) | (8.069) | (5.680) | 3.656 |
| Di competenza di azionisti terzi | 171 | 1.488 | 646 | (525) | (520) |
| Di competenza del Gruppo | (3.595) | (9.308) | (8.715) | (5.155) | 4.176 |

Posizione Finanziaria Netta

Le tabelle che seguono espongono la posizione finanziaria netta di Alerion S.p.A. e quella consolidata del Gruppo.

Alerion Industries S.p.A. (in migliaia di Euro)

| | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 30/06/2001 | 31/12/2000 | 31/12/1999 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Utilizzi aperture di credito in c/c | 0 | 0 | 0 | (1) | (1) |
| Debiti ipotecari | | | | | |
| - Quota a breve debito residuo | 0 | 0 | (1) | (3.417) | (1.558) |
| Quota a breve dilazione di rimborso | (1.582) | (1.537) | (1.618) | (1.561) | (68.002) |
| Totale debiti verso banche a breve | (1.582) | (1.537) | (1.619) | (4.979) | (69.561) |
| Disponibilità liquide | 4.004 | 3.609 | 3.734 | 4.559 | 6.821 |
| Posizione netta banche a breve | 2.422 | 2.072 | 2.115 | (420) | (62.740) |
| Debiti ipotecari | | | | | |
| - Quota a m/l dilazione di rimborso | 0 | 0 | (1.589) | (1.540) | (2.906) |
| Totale debiti verso banche m/l | 0 | 0 | (1.589) | (1.540) | (2.906) |
| Posizione netta verso banche complessiva | 2.422 | 2.072 | 526 | (1.960) | (65.646) |
| Finanziamenti erogati a partecipate | 84.940 | 89.845 | 81.951 | 102.082 | 108.564 |
| Posizione finanziaria netta verso partecipate | 84.940 | 89.845 | 81.951 | 102.082 | 108.564 |
| Finanziamenti ricevuti da terzi | | | | | |
| - Cedola maturata prestito obbligazionario | (229) | (758) | (334) | (492) | 0 |
| - Quota a breve prestito obbligazionario | (1.600) | (1.600) | (1.600) | (1.600) | 0 |
| - Altri finanziamenti da terzi | 0 | (93) | 0 | 0 | 0 |
| Posizione netta verso terzi a breve | (1.829) | (2.451) | (1.934) | (2.092) | 0 |
| Finanziamenti ricevuti da terzi | | | | | |
| - Quota a m/l prestito obbligazionario | (11.200) | (12.800) | (12.800) | (14.400) | 0 |
| Debiti verso terzi a medio/lungo termine | (11.200) | (12.800) | (12.800) | (14.400) | 0 |
| Posizione finanziaria netta verso terzi | (13.029) | (15.251) | (14.734) | (16.492) | 0 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 74.333 | 76.666 | 67.743 | 83.630 | 42.918 |

Consolidato del Gruppo Alerion (valori espressi in migliaia di Euro)

| | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 30/06/2001 | 31/12/2000 | 31/12/1999 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Utilizzi aperture di credito in c/c | 0 | (8) | (1.652) | (4.946) | (69.963) |
| Debiti ipotecari | | | | | |
| - Rate di mutuo arretrate | 0 | 0 | (7.728) | (24.318) | (25.743) |
| - Quota a breve debito residuo | (551) | (603) | (25.707) | (10.277) | (3.203) |
| Quota a breve dilazione di rimborso | (1.583) | (1.538) | (1.618) | (1.561) | (1.557) |
| Totale debiti verso banche a breve | (2.134) | (2.148) | (36.705) | (41.102) | (100.466) |
| Disponibilità liquide | 7.178 | 11.790 | 11.057 | 5.578 | 9.075 |
| Impieghi a pronti conto termine a altri titoli | 2.024 | 0 | 21 | 0 | 0 |
| Posizione netta banche a breve | 7.068 | 9.641 | (25.627) | (35.524) | (91.391) |
| Debiti ipotecari | | | | | |
| - Quota a m/l debito residuo | (5.641) | (6.163) | (7.224) | (1.227) | (7.566) |
| - Quota a m/l dilazione di rimborso | 0 | 0 | (1.590) | (1.540) | (2.906) |
| Totale debiti verso banche m/l | (5.641) | (6.163) | (8.814) | (2.767) | (10.472) |
| Posizione netta verso banche complessiva | 1.427 | 3.478 | (34.441) | (38.291) | (101.863) |
| Finanziamenti erogati a partecipate | 1.383 | 1.301 | 15.591 | 25.542 | 27.817 |
| Posizione finanziaria netta verso partecipate | 1.383 | 1.301 | 15.591 | 25.542 | 27.817 |
| Finanziamenti erogati a terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 68 |
| Finanziamenti ricevuti da terzi | | | | | |
| - Cedola maturata prestito obbligazionario | (229) | (758) | (335) | (491) | 0 |
| - Quota a breve prestito obbligazionario | (1.600) | (1.600) | (1.600) | (1.600) | 0 |
| - Altri finanziamenti da terzi | (3) | (97) | (122) | (214) | (212) |
| Posizione netta verso terzi a breve | (1.832) | (2.455) | (2.057) | (2.305) | (144) |
| Finanziamenti ricevuti da terzi | | | | | |
| - Quota a m/l prestito obbligazionario | (11.200) | (12.800) | (12.800) | (14.400) | 0 |
| Debiti verso terzi a medio/lungo termine | (11.200) | (12.800) | (12.800) | (14.400) | 0 |
| Posizione finanziaria netta verso terzi | (13.032) | (15.255) | (14.857) | (16.705) | (144) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | (10.222) | (10.476) | (33.707) | (29.454) | (74.190) |

La disponibilità finanziaria consolidata netta al 30 dicembre 2002 è di circa 4,3 milioni di Euro.

Altri dati contabili e moltiplicatori

Dati sull'occupazione

L'organico del Gruppo ha subito la seguente evoluzione.

| Organico | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 31/12/2000 | 31/12/1999 |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| Dirigenti e quadri | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Impiegati | 6 | 8 | 17 | 19 |
| Operai | 4 | 5 | 5 | 5 |
| TOTALE | 11 | 14 | 23 | 26 |

Dati consolidati per azione e moltiplicatori di prezzo

| | 31-12-2001 | 31-12-2000 | 31-12-1999 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Dati economici (in migliaia di Euro) | | | |
| Cash flow (Risultato + ammortamenti *accantonamenti + rivalutazioni nette) | (8.213) | 246 | (3.492) |
| Risultato operativo netto | 5.592 | (3.946) | 2.804 |
| Risultato netto totale del periodo | (7.820) | (5.680) | 3.656 |
| Risultato di competenza del Gruppo | (9.308) | (5.155) | 4.176 |
| Dati patrimoniali e finanziari (in migliaia di Euro) | | | |
| Patrimonio netto totale | | | |
| di cui: | | | |
| Patrimonio netto del Gruppo | 65.610 | 75.100 | 44.058 |
| Indebitamento finanziario netto totale | 10.476 | 27.882 | 73.655 |
| Indicatori per azione (in Euro) | | | |
| N. azioni | 169.890.403 | 169.890.403 | 100.403.128 |
| Risultato operativo netto per azione | 0,033 | (0,023) | 0,028 |
| Cash flow per azione | (0,048) | 0,001 | 0,035 |
| Risultato netto totale del periodo per azione | 0,046 | 0,033 | 0,036 |
| Patrimonio netto del Gruppo per azione | 0,386 | 0,442 | 0,439 |

SEZIONE PRIMA - INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI

1. INFORMAZIONI CONCERNENTI L'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE

1.1 Storia ed evoluzione dell'attività

Si premette che le informazioni qui di seguito riportate descrivono il Gruppo Alerion alla data del presente Prospetto.

Tale descrizione, come già indicato in precedenza, verrà superata al termine delle operazioni deliberate dall'assemblea del 20 dicembre 2002, in quanto il Gruppo, a seguito del conferimento del 100% di IBI NV si modificherà in modo significativo e amplierà la sua operatività su partecipazioni in società attive in settori diversificati. Per una più dettagliata descrizione degli effetti di tale operazione si rimanda all'allegato Documento Informativo.

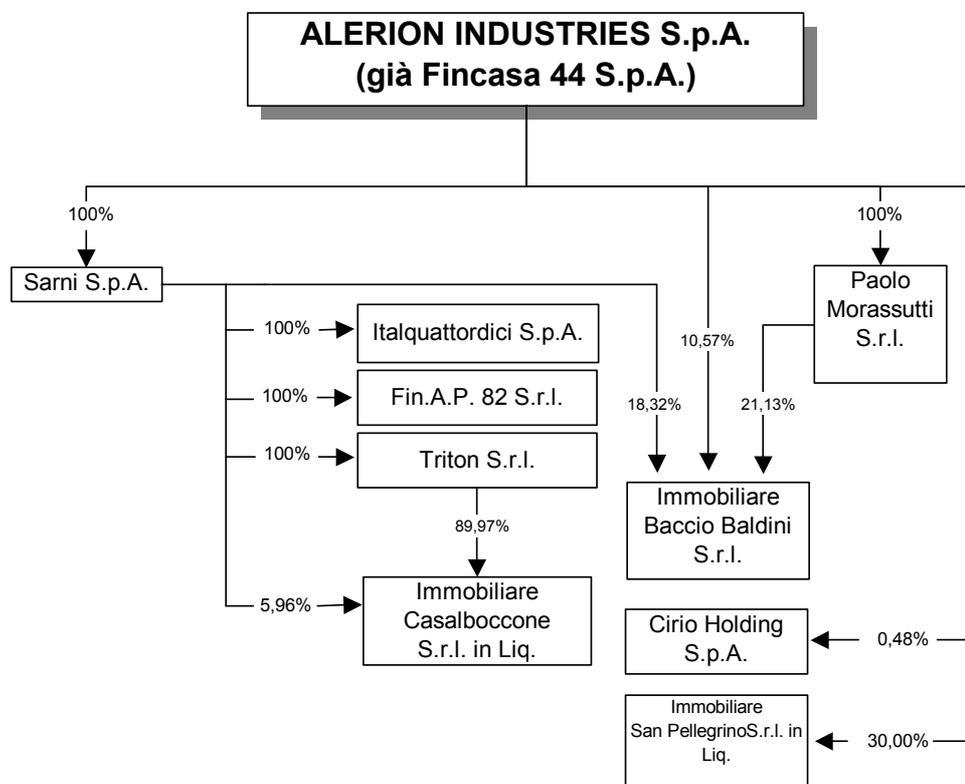
Alerion S.p.A. è una holding finanziaria di partecipazioni in Società immobiliari, negli ultimi esercizi l'obiettivo della Società è stato quello di portare a termine il risanamento economico finanziario.

Le difficoltà incontrate dal Gruppo nei primi anni 90, erano infatti sfociate nel 1996 in un articolato accordo di moratoria della posizione debitoria con gli Istituti di Credito con validità 31/12/1998, poi prorogato per la parte residua al 31/12/2000. Nel corso di tale anno la Società, anche attraverso un aumento di capitale e l'emissione di un prestito obbligazionario, sostanzialmente sottoscritti dalle banche che fanno parte dell'attuale compagine sociale, ha ripianato le esposizioni a breve e negoziato la sistemazione di quelle ipotecarie che sono state completamente rimborsate nel corso del 2001. Le disponibilità finanziarie necessarie sono state inoltre reperite attraverso la vendita di cespiti immobiliari e di partecipazioni, per lo più di minoranza e non strategiche, caratterizzate, in alcuni casi, da pesanti posizioni debitorie e da necessità di ulteriori consistenti investimenti.

Sul piano degli investimenti, oltre alla valorizzazione degli immobili in portafoglio, è stata sviluppata l'iniziativa della Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. che, dalla ristrutturazione e trasformazione in appartamenti, negozi e posti auto/garages dell'ex Mulino Biondi in Roma, ha prodotto nell'insieme soddisfacenti risultati economici.

L'attività svolta ha consentito di completare il risanamento finanziario della Società, la cui posizione finanziaria netta, a livello consolidato, è passata da un indebitamento di 74.000.000 di Euro al 31.12.1999 ad un saldo positivo di circa 4.300.000 di Euro al 30.12.2002.

Alla data del presente Prospetto il Gruppo è così composto



Si riporta di seguito una descrizione sintetica delle società appartenenti al Gruppo.

Sarni S.p.A.

Capitale sociale: Euro 2.266.680,00

Quota di partecipazione: Diretta 100%

La società possiede vari immobili messi a reddito in Roma e destinati alla vendita. Nel corso del 2002 ha effettuato consistenti vendite immobiliari che sono servite alla totale sistemazione della posizione debitoria, che ora è essenzialmente rappresentata dai finanziamenti della controllante.

Triton S.r.l.

Capitale sociale: Euro 10.000,00

Quota di partecipazione: Indiretta tramite Sarni S.p.A. 100%

Attualmente la società possiede immobili destinati alla vendita in Roma, che sono in parte a reddito ed in parte da ristrutturare, anche ai fini di una più proficua allocazione.

Possiede una quota di maggioranza della Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione di cui si parlerà in seguito.

Oltre che dai finanziamenti di Alerion S.p.A., la posizione debitoria della società è rappresentata da un mutuo ipotecario decennale contratto nel 2001 per originarie lire 13 miliardi (6.714 migliaia di Euro), ora ridottosi a 5,9 milioni di Euro.

Fin.A.P. 82 S.r.l.

Capitale sociale: Euro 10.000,00

Quota di partecipazione: Indiretta tramite Sarni S.p.A. 100%

Già attiva nel settore immobiliare, la società è da qualche anno non più operante in tale settore, e possiede una partecipazione di minoranza in Immobiliare Baccio Baldini S.r.l..

Immobiliare Italquattordici S.p.A.

Capitale sociale: Euro 516.600,00

Quota di partecipazione: Indiretta tramite Sarni S.p.A. 100%

Società attualmente inattiva, in passato ha operato nel settore immobiliare.

Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione

Capitale sociale: Euro 7.333.131,31

Quota di partecipazione: Indiretta tramite Triton S.r.l. 88,971% - Sarni S.p.A. 5,961%

La società è proprietaria di un terreno in Roma di circa 14 ettari di cui il Comune di Roma nel 1997, in sede di adozione di variante al piano regolatore, aveva mutato la destinazione da M1 (servizi generali pubblici e gestiti da enti pubblici) a N (parco pubblico). Tale variante, a suo tempo impugnata, è recentemente decaduta per mancata approvazione regionale nei termini di legge. La possibilità di futuro utilizzo ed il conseguente valore di mercato dei terreni stessi, in bilancio per 7.230 migliaia di euro, sono ora subordinati ai provvedimenti urbanistici, sostitutivi della suddetta variante, che verranno adottati dai competenti organi, ma che al momento sembra possano essere non favorevoli. In tal caso, qualora non fossero praticabili soluzioni diverse, potrà rendersi necessario appostare adeguate poste correttive della valutazione, che andranno ad influire negativamente sul valore della partecipazione.

Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.

Capitale sociale: Euro 3.060.000,00

Quota di partecipazione: Diretta 10,5665%

Indiretta tramite: Paolo Morassuti S.r.l. 21,133% - FIN A.P. 82 S.r.l. 7,75% - Sarni S.p.A. 10,5665%

A partire dal 1999 ha sviluppato, nella proprietà dell'ex Mulino Biondi in Roma Via Baccio Baldini - Via Pacinotti, un'importante ristrutturazione immobiliare realizzando oltre 80 appartamenti e 5.000 mq. di locali commerciali, oltre a numerosi posti auto.

Ad oggi la parte abitativa è stata praticamente tutta venduta e la parte commerciale è stata in gran parte posta a reddito.

Residuano solo modesti lavori, in corso, su una palazzina secondaria.

I risultati economici conseguiti sono stati soddisfacenti ed in linea con le attese.

Paolo Morassutti S.r.l.

Capitale sociale: Euro 10.000,00

Quota di partecipazione: Diretta 100%

Società che in passato ha operato nel settore dei casalinghi e delle ferramente, è stata per diversi anni in liquidazione, stato da cui è stata tolta nel 2002 con il ripianamento delle perdite da parte di Alerion S.p.A. che ne detiene ora il 100%.

Possiede una quota minoritaria in Immobiliare Baccio Baldini S.r.l., degli immobili in Trieste ed un terreno in Roma, Via Margutta per il quale la società sta vagliando alcune offerte di acquisto.

E' intenzione della controllante svilupparla per futuri investimenti.

Cirio Holding S.p.A. (ex Centrofinanziaria S.p.A)

Capitale sociale: Euro 320.962.762,59

Quota di partecipazione: 0,475%

La società opera nel settore finanziario.

La partecipazione, di assoluta minoranza (0,475%) è detenuta da tempo da Alerion S.p.A.. Centrofinanziaria S.p.A., è passata negli ultimi anni sotto il controllo del Gruppo Cragnotti, nel 2002, dopo aver acquistato la totalità della azioni di Cirio Holding S.p.A., ha incorporato quest'ultima variando in Cirio Holding S.p.A. la propria denominazione sociale.

Le note attuali vicende del Gruppo Cragnotti potrebbero rendere necessaria una svalutazione della partecipazione ad oggi in bilancio per 1.525 migliaia di euro.

Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione

Capitale sociale: Euro 510.000,00

Quota di partecipazione: Diretta 30%

Società in liquidazione ormai da molti anni. Il valore nel bilancio della controllante Alerion S.p.A., al netto dei fondi è pari a zero.

Le attività del Gruppo hanno registrato i seguenti risultati (espressi in migliaia di Euro)

| | 30/06/2002 | 31/12/2001 | 30/06/2001 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Vendite di immobili | 8.521 | 31.732 | 2.964 |
| Ricavi della gestione immobiliare | 2.296 | 4.796 | 2.383 |
| Ricavi per prestazione di servizi | 15 | 63 | 30 |
| Realizzazione margine intragruppo | 0 | 4.767 | 4.767 |
| | <u>10.832</u> | <u>41.358</u> | <u>10.144</u> |

1.2 Brevetti e marchi

Non sussiste alcuna dipendenza da brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari o da procedimenti di fabbricazione, nell'ambito dell'attività dell'Emittente e del Gruppo.

1.3 Investimenti

Nel corso del 2002 non sono stati effettuati investimenti, né vi sono investimenti in corso di attuazione o investimenti futuri che siano stati oggetto di un impegno definitivo da parte degli organi direttivi della Società, ad eccezione di quanto deliberato nel corso dell'assemblea del 20 dicembre u.s. circa l'acquisizione del controllo di IBI NV e delle società ad essa facenti capo che sarà effettuato mediante aumento di capitale con conferimento in natura.

1.4 Procedimenti giudiziari e arbitrati

Rispetto alle vertenze in corso si segnala quanto segue.

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 Donnell 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 Alerion 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 \$ 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 e di seguito nuovamente rinviata al 14 maggio 2003. 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 S.p.A. e Mc Donnell Douglas Corporation U.S.A. per la revoca dei pagamenti alla stessa effettuati e la esibizione alla incorporata Pacchetti S.p.A. da parte di Mc Donnell Douglas Corporation U.S.A. della manleva da questa rilasciatele. Ad avviso dei legali che assistono la Società non sussistono rischi concreti in capo alla Società stessa, anche in considerazione

del fatto che il Tribunale di Roma ha respinto le domande del fallimento Unifly Express S.p.A. nei confronti della Mc Donnell Douglas Corporation U.S.A..

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 16 marzo 2003. A giudizio dei legali incaricati dalla Società, l'esito non dovrebbe avere risultati particolarmente negativi.

Si segnalano i seguenti sviluppi relativamente ai rilievi di presunta sottofatturazione mossi a carico della controllata Fincinquanta S.r.l., ora incorporata in Sarni S.p.A., 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 stati accolti dalla 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 nel 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). Il legale, incaricato della difesa si dichiara 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 la 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.

Alerion 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 nonché vertenze di minore entità che non vengono riportate in dettaglio in questa sede.

Lo stanziamento complessivo in bilancio al 31.12.2001 del fondo rischi per controversie legali ammonta a 5.590 migliaia di Euro e del fondo imposte ammonta a 1.024 migliaia di Euro.

1.5 Interruzioni di attività

Recentemente non si sono verificate interruzioni delle attività svolte da Alerion S.p.A. o dalle società del Gruppo che hanno comportato o possano comportare effetti sulla situazione economico-finanziaria.

2. INFORMAZIONI CONCERNENTI GLI ORGANI SOCIALI

2.1 Consiglio di Amministrazione

Alla data del presente Prospetto, il Consiglio di Amministrazione di Alerion S.p.A., il cui mandato scadrà il 5 luglio 2003, risulta composto come di seguito indicato:

| Carica | Nome e cognome | Domicilio | Luogo e data di nascita |
|-------------------------|-----------------------|--|--|
| Presidente | Amedeo Brunello | Bologna Corte de Galluzzi, 13 | nato a Chioggia (VE) il 09/02/1943 |
| Amministratore Delegato | Giuseppe Castellano | Chiusi (SI) Via Torri Fornello, 6 | nato a Pescara il 11/06/1943 |
| Consigliere con deleghe | Emanuele Rossini | San Marino, (RSM) Via Pietro Tonnini, 6 | nato a San Marino (RSM) il 05/06/1965 |
| Consigliere | Giandomenico Martini | Bologna Via Albertazzi, 8 | nato a Bologna il 28/08/1937 |
| Consigliere | Antonio Acampa | Siena presso M.P.S. P.zza Salimbeni, 3 | nato a San Giorgio a Cremano (NA) il 19/04/1942 |
| Consigliere | Giancarlo Brundi | Viareggio (LU) Via Cagliari, 10 | nato a Firenze il 03/12/1938 |
| Consigliere | Leonardo Di Brina | Roma L.go del Teatro Valle, 6 | nato a Carpino (FG) il 02/01/1949 |
| Consigliere | Gianfranco Graziadei | Roma Via A. Gramsci, 54 | nato a Torino il 23/05/1937 |
| Consigliere | Matteo Tamburini | Bologna Via Castiglione, 21 | nato a Bologna il 05/01/1957 |
| Consigliere | Ettore Gotti Tedeschi | Piacenza Via Verdi, 13 | nato a Pontenure (PC) il 03/03/1945 |
| Consigliere | Dario Vitulano | Roma Via Mario de Fiori, 96 | nato a Pagani (SA) il 20/11/1956 |
| Consigliere | Rossano Bagnai | Poggibonsi (SI) Via Sangallo, 139 | nato a San Gimignano (SI) il 14/08/1945 |
| Consigliere | Fabio Bonati | La Spezia Via XX Settembre, 24 | nato a La Spezia il 21/06/1956 |

Con l'Assemblea del 20 dicembre 2002 è stata deliberata la modifica dello statuto con la previsione di costituzione di un Comitato Esecutivo che non è stato ancora istituito.

La legale rappresentanza della Società spetta al Presidente e, con firma congiunta, all'Amministratore Delegato ed al Consigliere Rossini.

All'Amministratore Delegato sono attribuite le funzioni e la responsabilità del coordinamento dei servizi amministrativi della Società, della gestione del personale e dei rapporti con la Consob nonché del compimento di operazioni di ordinaria gestione con firma singola o abbinata a quella del Consigliere Rossini. All'Amministratore Delegato è inoltre attribuita la delega per la rappresentanza della Società presso qualunque Autorità Amministrativa, Finanziaria e Giudiziaria.

Al Consigliere Rossini è assegnata la delega per il compimento di operazioni di ordinaria gestione con firma singola o abbinata a quella dell'Amministratore Delegato.

2.2 Collegio Sindacale

Alla data del Prospetto, il Collegio Sindacale di Alerion S.p.A., il cui mandato scadrà con l'approvazione del bilancio 2002, è così composto:

| Carica | Nome e cognome | Domicilio | Luogo e data di nascita |
|-------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| Presidente | Vittorio Silvestri | Roma, P.zza Navona, 49 | Roma il 04/04/1943 |
| Sindaco Effettivo | Giorgio Cetroni | Roma, Via Sabotino, 46 | Roma il 12/08/1929 |
| Sindaco Effettivo | Mario Mustilli | Napoli, Via dei Mille, 16 | Napoli il 15/08/1959 |
| Sindaco Supplente | Francesco Marciandi | Milano, Via Meda, 23 | Rho (MI) il 26/08/1969 |
| Sindaco Supplente | Sandro Lucidi | Roma, Via Sabotino, 46 | Roma il 11/11/1955 |

2.3 Direttore generale

Nella Società non è presente la figura del Direttore Generale.

2.4 Principali attività svolte dai componenti gli organi sociali al di fuori della Società, aventi rilevanza per la Società stessa

Il Consigliere Prof. Avv. Gianfranco Graziadei esercita l'avvocatura, ed ha prestato e presta consulenze legali alla Società.

Il Consigliere dott. Matteo Tamburini, dottore commercialista, è socio dello Studio Gnudi di Bologna, che ha prestato e presta servizi di consulenza alla Società.

2.5 Compensi corrisposti ai componenti degli organi sociali

I compensi destinati a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma ai componenti gli organi sociali nell'esercizio 2001 sono indicati nel Bilancio al 31 dicembre 2001.

2.6 Azioni Alerion S.p.A. e società controllate detenute dai componenti gli organi sociali

Gli unici membri degli organi sociali, detentori di azioni dell'Emittente, sono il Presidente Amedeo Brunello che detiene lo 0,99% direttamente e l'1,83% indirettamente per il tramite della Fimi Finanziaria Immob. Italia S.r.l., e il Consigliere Fabio Bonati che detiene direttamente il 2,46% delle azioni di Alerion S.p.A..

2.7 Interessi dei componenti gli organi sociali in operazioni straordinarie

Con riguardo alla deliberazione assembleare, di cui al punto 3) della Premessa, relativa all'aumento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione, mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI NV, si fa presente che la famiglia del Consigliere Emanuele Rossini controlla la società Demas SA, azionista, al 7,8%, di IBI NV.

2.8 Interessi dei dirigenti rispetto all'Emittente e al Gruppo

Alla data del Prospetto, non risultano sussistere particolari interessi da parte di dirigenti della Società rispetto alla stessa e alle altre società da essa controllate direttamente e indirettamente.

2.9 Prestiti e garanzie a favore dei componenti gli organi sociali e dei dirigenti

Alla data di redazione del Prospetto non risultano in corso prestiti concessi, né garanzie costituite da Alerion S.p.A. e dalle società da essa controllate a favore dei componenti gli organi sociali e dei dirigenti dell'Emittente.

3. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI PROPRIETARI DELL'EMITTENTE

3.1 Soggetti che detengono partecipazioni in misura superiore al 2% del capitale sociale

Vengono qui di seguito indicati i soggetti che, secondo le risultanze del libro soci e le altre informazioni disponibili (foglio presenze dell'Assemblea del 20 dicembre 2003), possiedono direttamente o indirettamente strumenti finanziari rappresentativi del capitale con diritto di voto di Alerion S.p.A. in misura superiore al 2% (indicati in base ai criteri di calcolo delle partecipazioni rilevanti soggette a comunicazione alla Consob ex artt. 120 d.lgs. n. 58/1998, 118 reg. n. 11971/1999).

| azionista | azioni possedute | % |
|--|--------------------|----------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 31.802.000 | 18,72% |
| Homeland Servicos de Consultoria Ltda | 24.640.893 | 14,50% |
| Capitalia S.p.A. | 21.429.000 | 12,61% |
| Banco di Sardegna S.p.A. | 10.165.000 | 5,98% |
| Bonati Fabio | 4.182.245 | 2,46% |
| Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | 3.878.000 | 2,28% |
| Fimi Finanziaria Immob. Italia S.r.l. ⁽¹⁾ | 3.114.500 | 1,83% |
| Brunello Amedeo | 1.679.000 | 0,99% |
| Iteq ScA ⁽²⁾ | 555.000 | 0,33% |
| Partecipazioni inferiori al 2% | 68.444.765 | 40,30% |
| Totale | 169.890.403 | 100,00% |

⁽¹⁾ Tale partecipazione è detenuta indirettamente da Brunello Amedeo

⁽²⁾ La ITEQ ScA detiene la maggioranza assoluta del capitale sociale della Homeland.

3.2 Descrizione dell'azionariato a seguito dell'Offerta

Per le caratteristiche proprie dell'Offerta non è possibile anticipare sin d'ora il futuro assetto dell'azionariato risultante a seguito dell'Operazione.

La seguente tabella è stata redatta effettuando due ipotesi estreme:

- che l'aumento del capitale in opzione ai soci venga interamente sottoscritto dagli attuali soci di Alerion S.p.A. in proporzione alle partecipazioni dagli stessi attualmente detenute;
- che nessuna delle azioni emesse a seguito dell'aumento del capitale in opzione ai soci di Alerion S.p.A. venga sottoscritta.

| Azionista | Capitale interamente sottoscritto | | Nessuna azione sottoscritta | |
|--|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | Azioni possedute | % | Azioni possedute | % |
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 50.885.528 | 18,72% | 31.802.000 | 18,72% |
| Homeland Servicos de Consultoria Ltda | 39.414.538 | 14,50% | 24.640.893 | 14,50% |
| Capitalia S.p.A. | 34.277.057 | 12,61% | 21.429.000 | 12,61% |
| Banco di Sardegna S.p.A. | 16.255.099 | 5,98% | 10.165.000 | 5,98% |
| Bonati Fabio | 6.686.880 | 2,46% | 4.182.245 | 2,46% |
| Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | 6.197.596 | 2,28% | 3.878.000 | 2,28% |
| Fimi Finanziaria Immob. Italia S.r.l. ⁽¹⁾ | 4.974.387 | 1,83% | 3.114.500 | 1,83% |
| Brunello Amedeo | 2.691.062 | 0,99% | 1.679.000 | 0,99% |
| Iteq ScA ⁽²⁾ | 897.021 | 0,33% | 555.000 | 0,33% |
| Partecipazioni inferiori al 2% | 109.545.234 | 40,30% | 68.444.765 | 40,30% |
| Totale | 271.824.402 | 100,00% | 169.890.403 | 100,00% |

⁽¹⁾ Tale partecipazione è detenuta indirettamente da Brunello Amedeo

⁽²⁾ La ITEQ ScA detiene la maggioranza assoluta del capitale sociale della Homeland.

Per una più completa visione del futuro assetto azionario di Alerion S.p.A., a seguito del conferimento del 100% di IBI NV, si rinvia al paragrafo 2.1.3 del più volte citato Documento Informativo.

3.3 Indicazioni del soggetto controllante

Alla data del presente Prospetto non esiste un soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 93 del d.lgs. n. 58/1998.

3.4 Patti parasociali

Alla data del Prospetto, non è nota la sussistenza di pattuizioni o accordi, in qualsiasi forma stipulati, fra gli azionisti di Alerion S.p.A. attuali, aventi ad oggetto l'esercizio del diritto di voto, ovvero che istituiscano obblighi o facoltà di consultazione per l'esercizio di tale diritto, che pongano limiti al trasferimento delle relative azioni o degli strumenti finanziari che attribuiscono diritti di acquisto o sottoscrizione delle stesse, che prevedano l'acquisto delle azioni e dei suddetti strumenti finanziari o che comunque abbiano per oggetto o per effetto l'esercizio anche congiunto di una influenza dominante sull'Emittente.

I soci conferenti di IBI NV hanno manifestato l'intenzione di sottoscrivere un patto parasociale immediatamente dopo la sottoscrizione dell'aumento di capitale mediante conferimento. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo 2.1.3 dell'allegato Documento Informativo.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI IL PATRIMONIO, LA SITUAZIONE FINANZIARIA ED I RISULTATI ECONOMICI DELL'EMITTENTE

Le informazioni relative al patrimonio, alla situazione finanziaria ed ai risultati economici dell'Emittente sono ricavabili dai prospetti di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, estratti dai bilanci al 31 dicembre 2001 e dalla relazione semestrale al 30 giugno 2002, riportati in appendice, nonché dal fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2001 e dal fascicolo della relazione semestrale al 30 giugno 2002 a disposizione del pubblico presso la sede legale ed amministrativa di Alerion S.p.A., presso la Borsa Italiana S.p.A. in Piazza Affari 6, Milano.

5. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ANDAMENTO RECENTE E ALLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE

5.1 Fatti verificatisi dopo il 30 giugno 2002 che possano incidere in misura rilevante sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica dell'Emittente

L'assemblea del 20 dicembre 2002 ha tra l'altro deliberato l'aumento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 4 c.c. per nominali Euro 61.666.666,42 mediante emissione di n. 166.666.666 azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna al prezzo di Euro 0,39 per azione (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), per un controvalore complessivo di Euro 64.999.999,74, mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI NV. Tale operazione, che si stima verrà effettuata nella seconda metà del mese di febbraio 2003, avrà una incidenza rilevante sulla Società in quanto concretizzerà il piano di rilancio dell'attività sociale che da tale data si orienterà -sempre mantenendo la configurazione di holding di partecipazioni- in settori diversificati, potendo contare allo scopo sulle competenze professionali e sulle strutture della anzidetta subholding che dispone di una organizzazione specializzata nell'attività di Investment Company. Per una più dettagliata descrizione degli effetti di tale operazione si rimanda al capitolo 3 dell'allegato.

5.2 Prospettive dell'Emittente e del Gruppo

5.2.1 Andamento generale degli affari dell'Emittente

Nel corso del 2002 l'attività della Società 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, le fusioni per incorporazione in Sarni S.p.A. di una serie di società da quest'ultima controllate, deliberate nello scorso mese di giugno, sono state momentaneamente sospese per permettere la finalizzazione della dismissione di una partecipazione. Le procedure relative a dette fusioni verranno quanto prima riprese e concluse nei primi mesi dell'esercizio

in corso con le stipule dei relativi atti. Sarni S.p.A. verrà così a raggruppare la quasi totalità del patrimonio immobiliare del Gruppo.

Nel luglio 2002 è stata inoltre revocata la liquidazione della Paolo Morassutti S.p.A. in Liquidazione e trasformata in Società a Responsabilità Limitata. La società è ora integralmente detenuta da Alerion S.p.A..

L'obiettivo principale che si vuole 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.

Per quanto concerne l'attività immobiliare delle controllate, sono ancora in corso i lavori di Triton S.r.l. sull'immobile in Assago (Milano) per la consegna dello stesso, come da impegni contrattuali, all'Ente a cui era stato venduto negli anni precedenti nonché lavori di adattamento dei locali in una palazzina minore del complesso immobiliare della Imm.re Baccio Baldini S.r.l. Quest'ultima 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.

In merito alle vendite non si è ancora concretizzata quella preventivata dell'immobile commerciale sito in Roma, Piazza Alessandria/Via Mantova di proprietà di Sarni S.p.A. per il quale è stata data risposta positiva all'offerta condizionata di un investitore istituzionale; sono state invece stipulati da Sarni S.p.A. l'atto di vendita dell'appartamento sito in Roma, Via Borgognona e quello relativo ad una parte del complesso immobiliare in Via Salaria.

Nei primi giorni di novembre 2002 la Società ha ceduto a terzi la partecipazione di minoranza detenuta ne La Generale Finanziaria S.p.A. - Roma. Nello stesso mese la controllata Sarni S.p.A. ha ceduto la totalità delle quote di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l., proprietaria dell'omonimo complesso immobiliare sito in Roma.

Tutte queste transazioni hanno comportato nell'insieme significativi flussi finanziari e in alcuni casi anche importanti plusvalenze rispetto ai valori di bilancio.

Il valore consolidato della produzione dei primi nove mesi dell'esercizio 2002, al netto delle variazioni delle rimanenze, è stato di 11.724 migliaia di Euro rispetto ai 17.521 migliaia di Euro del periodo corrispondente del 2001.

La perdita operativa netta ammontava a 2.187 migliaia di Euro al 30/09/2002 rispetto ad un utile operativo di 5.939 migliaia di Euro del periodo corrispondente del 2001.

5.2.2 Previsioni del risultato dell'esercizio in corso

Per quanto attiene alla prevedibile chiusura dell'esercizio 2002, il Consiglio di Amministrazione di Alerion S.p.A. ritiene che le previsioni espresse in sede di relazione trimestrale al 30 settembre 2002 (un risultato negativo consolidato di

circa 4 milioni di euro pari a quello conseguito fino a tale data) possano essere confermate.

Dette stime si discostano da quelle positive formulate sulla base delle vendite programmate dal Consiglio in sede di approvazione della relazione semestrale al 30 giugno 2002 in quanto potrà rendersi necessaria la svalutazione della partecipazione nella controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione, a causa delle possibili evoluzioni non favorevoli degli strumenti urbanistici nonché quella della partecipazione di minoranza (0,48%) in Cirio Holding S.p.A. in relazione alle note attuali vicende di detto gruppo.

6. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULL'EMITTENTE E SUL CAPITALE SOCIALE

6.1 Denominazione e forma giuridica dell'Emittente

La Società è denominata "ALERION INDUSTRIES S.p.A.", in forma abbreviata "Alerion S.p.A." ed è una società per azioni.

6.2 Sede sociale e amministrativa

La Società ha sede legale e amministrativa a Milano, via Durini 16/18.

6.3 Conformità dello Statuto alle prescrizioni del Testo Unico della Finanza

Lo Statuto della Società è conforme alle prescrizioni del Testo Unico.

Alerion S.p.A. è sostanzialmente allineata, nel proprio sistema di "Corporate Governance" alle raccomandazioni contenute nel "Codice di Autodisciplina" approvato dalla Borsa Italiana S.p.A..

Ad oggi non ha ancora provveduto a dotarsi degli strumenti di controllo interno e di controllo di gestione previsti dal "Codice di autodisciplina", in quanto le procedure di controllo in uso sono ritenute sufficienti a garantire la corretta gestione dei fatti aziendali e, inoltre, nell'attuale fase gestionale, il complesso degli strumenti da porre in essere risulterebbe particolarmente oneroso per i conti della Società considerando che questa attualmente si limita alla gestione di alcune partecipazioni immobiliari.

Il problema del controllo interno e del controllo di gestione è stato comunque affrontato dal Consiglio di Amministrazione, ed è allo studio l'istituzione delle relative funzioni, compatibilmente e in dipendenza dagli sviluppi della Società; tale istituzione sarà completata dopo il conferimento di IBI NV.

6.4 Ammontare del capitale sociale sottoscritto

Il capitale sociale sottoscritto alla data del presente Prospetto è pari a Euro 62.859.449,11, suddiviso in n. 169.890.403 azioni ordinarie di nominali Euro 0,37 ciascuna, ciò a seguito del fatto che l'assemblea del 20 dicembre 2002 ha tra l'altro deliberato la riduzione del capitale sociale per copertura perdite da Euro 86.644.110,53 a Euro 62.859.449,11, mediante riduzione del valore nominale delle azioni da Euro 0,51 a Euro 0,37 ciascuna.

6.5 Capitale sociale deliberato ma non sottoscritto

Nell'assemblea del 20 dicembre 2002 è stato deliberato:

- di aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2441 c.c. sino ad un massimo di Euro 37.715.580,00 mediante emissione di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39 (l'Operazione);
- di aumentare il capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 4 c.c. per nominali Euro 61.666.666,42 mediante emissione di n. 166.666.666 azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna al prezzo di Euro 0,39 per azione (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), per un controvalore complessivo di Euro 64.999.999,74, mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI International Business Advisors Investment NV;
- di attribuire, ai sensi dell'art. 2443 c.c., al Consiglio di Amministrazione la facoltà di emettere warrant gratuiti e non cedibili in favore di amministratori, dipendenti e collaboratori coordinati e continuativi del Gruppo e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto c.c., entro il termine del 31.12.2006, sino ad un massimo di nominali Euro 37.000.000,00, mediante emissione di massime n. 100.000.000 azioni ordinarie a servizio dell'esercizio di detti warrant, fermo restando che tali aumenti del capitale saranno scindibili. Pertanto le sottoscrizioni delle azioni di nuova emissione conseguenti all'esercizio dei warrant assegnati saranno valide ed efficaci anche in caso di mancata integrale sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dal Consiglio di Amministrazione;
- di attribuire, ai sensi dell'art. 2443 c.c. al Consiglio di Amministrazione la facoltà, esercitabile per 5 anni dalla data di delibera, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte, fino ad un massimo di nominali Euro 111.000.000,00, mediante emissione di massime n. 300.000.000 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci, con facoltà di determinare l'eventuale sovrapprezzo; ovvero in alternativa totale o parziale proposta di attribuzione ex art. 2420 ter c.c. al Consiglio di Amministrazione della facoltà esercitabile per 5 anni dalla data della delibera di emettere prestiti obbligazionari convertibili aumentando il capitale sociale a servizio della conversione dei prestiti medesimi fino ad un massimo di Euro

111.000.000,00, con facoltà di determinare le caratteristiche delle obbligazioni convertibili.

Contestualmente sono state abrogate tutte le precedenti delibere di aumento di capitale non ancora eseguite.

6.6 Obbligazioni con warrant

La Società alla data del presente Prospetto non ha in essere prestiti obbligazionari convertibili.

6.7 Azioni proprie

La Società alla data del presente Prospetto non detiene direttamente né indirettamente azioni proprie.

6.8 Autorizzazione dell'assemblea della Società all'acquisto di azioni proprie

Alla data del presente Prospetto non vi sono autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie.

SEZIONE SECONDA - INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE

7. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI

7.1 Descrizione degli strumenti finanziari oggetto della sollecitazione

Le n. 101.934.000 azioni ordinarie Alerion S.p.A. offerte in opzione ai soci hanno valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, godimento regolare, al pari di quelle attualmente in circolazione e sono pari al 37,50% del capitale sociale che risulterà in caso di integrale sottoscrizione dell'Offerta. Le azioni sono emesse complete della cedola n. 5 e di tutte le successive.

7.2 Caratteristiche delle azioni e relativi diritti

Le azioni sono nominative e avranno le medesime caratteristiche ed attribuiranno gli stessi diritti delle azioni ordinarie Alerion S.p.A. già in circolazione.

Ogni azione dà diritto a un voto nell'assemblea ordinaria e straordinaria della Società.

Inoltre, conformemente a quanto dalla legge previsto, esse attribuiscono il diritto alla ripartizione degli utili d'esercizio ed alla partecipazione al residuo attivo in caso di liquidazione.

Ricorrendo i presupposti di legge la Società potrà altresì distribuire acconti sui dividendi.

Il diritto alla riscossione dei dividendi si prescrive in cinque anni dal giorno in cui sono divenuti esigibili. I dividendi non riscossi sono destinati al fondo di riserva.

7.3 Decorrenza del godimento delle azioni

Le azioni hanno godimento regolare al pari di quelle attualmente in circolazione.

7.4 Regime fiscale

Vengono qui di seguito fornite informazioni di carattere generale riguardanti il regime fiscale applicabile ai redditi di capitale e alle plusvalenze derivanti dalla detenzione e alienazione di partecipazioni non detenute nell'esercizio di impresa. Tali informazioni non esauriscono la materia degli effetti fiscali derivanti dall'acquisto, detenzione e cessione di azioni, ma ne rappresentano esclusivamente un approccio introduttivo basato sulla legislazione fiscale vigente alla data di redazione del Prospetto. Resta fermo che la legislazione fiscale è soggetta a possibili modificazioni.

Dividendi

La vigente stesura dell'art. 27 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, come sostituito dall'art. 12, comma 4, D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461, con conseguente introduzione dell'art. 27 ter del D.P.R. 600/73, ha innovato i criteri di tassazione dei dividendi su partecipazioni in società ed enti commerciali residenti dell'Italia deliberati dal 1 luglio 1998, secondo i seguenti principi:

- abolizione della ritenuta a titolo d'acconto;
- previsione per tutti i dividendi di un prelievo a titolo d'imposta del 12,50% (sotto forma di imposta sostitutiva per dividendi su azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli S.p.A.) di cui possono avvalersi le persone fisiche residenti con riguardo alle partecipazioni non relative ad impresa non costituenti partecipazioni qualificate. Nei confronti delle persone fisiche residenti il prelievo a titolo d'imposta del 12,50% è applicato a condizione che venga tempestivamente fornita attestazione di possesso dei requisiti necessari (cioè possesso di partecipazione "non qualificata", assunta al di fuori dell'esercizio d'impresa). Resta peraltro salvaguardata la possibilità per le persone fisiche residenti, che possiedano partecipazioni rappresentate da azioni nominative o siano soci di banche popolari cooperative, di richiedere, all'atto della riscossione degli utili, la non applicazione del prelievo a titolo d'imposta, con conseguente obbligo di indicazione degli utili nella dichiarazione dei redditi e concorso degli stessi alla formazione del reddito imponibile del contribuente, soggetto a tassazione progressiva;
- esclusione della possibilità di assoggettamento al prelievo a titolo d'imposta per i dividendi corrisposti a persone fisiche residenti derivanti da "partecipazioni qualificate". Per quanto qui interessa (titoli negoziati in mercati regolamentati), le partecipazioni si considerano "qualificate" quando, tenendo anche conto dei diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, le stesse rappresentino, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria della Società superiore al 2%, ovvero una partecipazione al capitale della Società superiore al 5%. Le azioni di risparmio non concorrono a formare partecipazioni "qualificate".

Per effetto della riforma della previdenza complementare recata dal d.Lgs. 18 febbraio 2000, n. 47, gli utili che divengono esigibili a decorrere dal 1° gennaio 2001 di pertinenza di fondi pensione di cui al D.Lgs. 21 aprile 1993, soggetti al regime di cui agli artt. 14, 14 ter e 14 quater, comma 1, D.Lgs. n. 124/1993, non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte e concorrono a determinare il risultato annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva dell'11%.

Per gli Organismi di Investimento Collettivo in Valori Mobiliari (gli OICVM) italiani ed equiparati, soggetti alla disciplina di cui all'articolo 8 del D.Lgs. 461/97, i dividendi non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte e concorrono alla formazione del risultato annuo di gestione, soggetto ad imposta sostitutiva del 12,5%.

Ai sensi del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001, n. 410, i dividendi percepiti da certi fondi comuni di investimento immobiliare istituiti a decorrere dal 26 settembre 2001 ai sensi dell'art. 37 del TUF e dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, divenuti esigibili a decorrere dal 26 settembre 2001, non sono soggetti ad alcun prelievo

alla fonte. Questi fondi immobiliari sono assoggettati ad imposta sostitutiva annua dell'1% sull'ammontare del valore netto contabile dei fondi. Tuttavia ai sensi del citato D.L. n. 351/2001, i dividendi percepiti da fondi comuni di investimento immobiliare già istituiti alla data del 26 settembre 2001 sono soggetti a prelievo alla fonte a titolo di imposta del 12,50% (sotto forma di imposta sostitutiva per dividendi su azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli S.p.A.), a meno che la Società di gestione dei fondi opti per l'applicazione del nuovo regime, incluso il regime fiscale, previsto dal D.L. n. 351/2001.

I dividendi percepiti da non residenti privi di stabile organizzazione in Italia sono soggetti ad una ritenuta alla fonte del 27% a titolo di imposta (sotto forma di imposta sostitutiva per dividendi su azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli S.p.A.), ovvero il più favorevole trattamento eventualmente previsto dalle vigenti convenzioni contro le doppie imposizioni.

In alternativa rispetto all'eventuale applicazione del più favorevole regime convenzionale, gli azionisti non residenti, diversi dagli azionisti di risparmio, hanno diritto al rimborso, fino alla concorrenza dei 4/9 della ritenuta subita, dell'imposta se dimostrino di aver subito all'estero un'imposizione in via definitiva sugli stessi dividendi, previa esibizione alle autorità fiscali italiane della certificazione del competente ufficio fiscale dello Stato estero.

I dividendi percepiti da soggetti residenti esenti dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche sono soggetti ad una ritenuta alla fonte del 27% a titolo di imposta (sotto forma di imposta sostitutiva per dividendi su azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli S.p.A.).

Nei confronti dei soggetti residenti che svolgono attività di impresa, i dividendi concorrono alla formazione del reddito d'impresa, ai sensi degli artt. 51 e segg. del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Nel caso in cui i dividendi concorrano a formare il reddito imponibile di un contribuente residente, il credito d'imposta, che ai sensi della normativa attualmente vigente, dopo le modifiche apportate dalla legge finanziaria 2003, è pari al 51,51% dei dividendi lordi, spetta in misura "piena", "limitata", o non è attribuito, a seconda che ricorrano le condizioni degli artt. 14, 11, comma 3 bis, 94, comma 1 bis e 105 del T.U.I.R., così come modificato dal D.Lgs. 467/97.

Si ricorda, infine, che le sopra esposte ritenute e imposte sostitutive con aliquota del 12,5% non si applicano sui dividendi derivanti da partecipazioni non qualificate conferite in gestione a banche, imprese di investimento abilitate e SGR ai sensi del d. lgs. n. 58/98, per le quali gli azionisti abbiano optato per il regime del risparmio gestito ai sensi dell'art. 7 d. lgs. n. 461/1997. In tal caso i dividendi concorrono alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (aliquota 12,5%) sul risultato maturato di gestione di ciascun periodo di imposta.

Plusvalenze

Per quanto concerne le plusvalenze rivenienti dalla negoziazione delle azioni e dei diritti di opzione su azioni conseguite da parte di:

- persone fisiche residenti (per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa);

- società semplici e soggetti equiparati residenti;
- enti non commerciali residenti che non detengono le azioni o i diritti nell'esercizio dell'attività commerciale eventualmente esercitata, le stesse assumono rilevanza fiscale quali "redditi diversi" di cui agli artt. 81 e ss. Del D.P.R. n. 917/86.

Il D.Lgs. 461/97 prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni "qualificate" e "non qualificate", nonché di titoli e diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, rispettivamente con l'aliquota del 27% e del 12,50%. Per quanto qui interessa (titoli negoziati in mercati regolamentati), costituisce cessione di partecipazioni "qualificate" la cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, eccedenti complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria del 2%, ovvero una partecipazione al capitale del 5% nell'arco di un periodo di 12 mesi dal momento in cui si acquista una partecipazione superiore a tali limiti.

Modalità di tassazione plusvalenze

1. Tassazione in base alla dichiarazione annuale dei redditi (regime ordinario) (art. 5 d. lgs. n. 461/1997).

Nella dichiarazione vanno indicate, per singola operazione, le plusvalenze e minusvalenze realizzate.

L'imposta sostitutiva è liquidata sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze nella misura del 27%, se derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate, e del 12,5% negli altri casi.

L'imposta dovuta deve essere versata con le modalità ed i termini previsti per il pagamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione.

Le minusvalenze eccedenti sono portate in deduzione fino a concorrenza delle plusvalenze dei quattro periodi di imposta successivi, a condizione che tale eccedenza sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale le minusvalenze sono state realizzate.

2. Regimi (opzionali) del risparmio amministrato (art. 6 d. lgs n. 461/1997) e del risparmio gestito (art. 7 d. lgs n. 461/1997).

Con riguardo a plusvalenze diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, sono ammessi due regimi opzionali, alternativi tra loro: il regime del risparmio amministrato, che consente la compensazione di minusvalenze con le plusvalenze realizzate nelle successive operazioni fino a concorrenza delle plusvalenze dei quattro periodi di imposta successivi e quello del risparmio gestito che consente, altresì, la compensazione con i redditi di capitale, quali i dividendi e gli interessi maturati sempre entro gli stessi limiti temporali. Entrambi questi regimi, che assicurano l'anonimato, si applicano con riferimento alle plusvalenze e minusvalenze relative a partecipazioni non qualificate.

Tassa speciale sui contratti di borsa

Il D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 435, ha modificato il regime della tassa di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3278, cosiddetta "tassa sui contratti di borsa".

A decorrere dal 1° gennaio 1998, è stata introdotta l'esenzione dalla tassa sui contratti di borsa, tra l'altro, per i contratti relativi alle azioni di società inclusi nei mercati regolamentati; l'esenzione si applica anche ai rapporti tra (i) banche e soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al D.Lgs. 23 luglio 1996, n. 415, come sostituito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, agenti di cambio o SIM, e (ii) i soggetti per conto dei quali i contratti sono conclusi.

L'esenzione si applica, inoltre, ai contratti relativi alle operazioni di offerta pubblica di vendita finalizzate all'ammissione a quotazione in mercati regolamentati o aventi ad oggetto strumenti finanziari già ammessi a quotazione in mercati regolamentati

Sono, altresì, esenti dalla tassa sui contratti di borsa i contratti aventi ad oggetto partecipazioni in società quotate, conclusi al di fuori dei mercati regolamentati, a condizione che essi siano stipulati tra:

- a) banche e soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al D.Lgs. 23 luglio 1996, n. 415, come sostituito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, agenti di cambio o SIM;
- b) intermediari di cui alla precedente lettera a), da un lato, e soggetti non residenti, dall'altro;
- c) i soggetti, anche non residenti, di cui alla precedente lettera a), da un lato, e organismi di investimento collettivo del risparmio, dall'altro.

Se applicabile, la tassa sui contratti di borsa si applica nelle misure qui di seguito indicate:

- i) 0,072 Euro per ogni 51,65 Euro (o frazione di 51,65 Euro) del prezzo delle azioni, per contratti conclusi direttamente tra i contraenti o con l'intervento di soggetti diversi da quelli di cui al punto iii);
- ii) 0,0258 Euro per ogni 51,65 Euro (o frazione di 51,65 Euro) del prezzo delle azioni, per contratti conclusi tra privati e soggetti di cui al punto iii) ovvero tra privati con l'intervento dei predetti soggetti;
- iii) 0,0062 Euro per ogni 51,65 Euro (o frazione di 51,65 Euro) del prezzo delle azioni, per contratti conclusi tra banche o soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al D.Lgs. 23 luglio 1996, n. 415, come sostituito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, agenti di cambio o SIM.

Imposta sulle successioni e donazioni

L'imposta sulle successioni e donazioni è soppressa ai sensi dell'art. 13 della L. 18/10/2001 n. 383. I trasferimenti per beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, fatti a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, sono soggetti alle imposte sui trasferimenti ordinariamente applicabili per le operazioni a titolo oneroso, se il valore della quota spettante a ciascun beneficiario è superiore all'importo di 180.759,91 Euro. In questa ipotesi si applicano sulla parte di valore della quota che supera l'importo di 180.759,91 Euro, le aliquote per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso. Pertanto:

- la tassa sui contratti di borsa non si applica né ai trasferimenti di partecipazioni sociali per successione, né a quelli per donazione o altra liberalità tra vivi;
- i trasferimenti di partecipazioni sociali per successione non scontano l'imposta di registro;
- trasferimenti per donazione (o altra liberalità tra vivi), effettuati a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, di partecipazioni sociali di valore:
 - inferiore a quello della franchigia (Euro 180.759,91 o Euro 516.456,90) non scontano l'imposta di registro;
 - superiore a quello della franchigia (Euro 180.759,91 o Euro 516.456,90) scontano l'imposta di registro in misura fissa, pari a Euro 129,11;
- i trasferimenti di partecipazioni sociali per successione e per donazione di qualsiasi valore scontano l'imposta di bollo secondo le regole ordinarie.

La Legge n. 383/01 prevede l'applicazione di una specifica norma antielusiva qualora il beneficiario di un atto di donazione o di altra liberalità tra vivi, avente ad oggetto determinati valori mobiliari, tra cui le azioni, ovvero un suo avente causa a titolo gratuito, ceda i valori stesso entro i successivi cinque anni. In particolare, il beneficiario di un atto di donazione o di altra liberalità tra vivi effettuato nel territorio italiano avente ad oggetto azioni, ovvero un suo avente causa a titolo gratuito, qualora ceda dette azioni entro i successivi cinque anni è tenuto al pagamento dell'imposta sostitutiva sul capital gain, che si applica secondo le disposizioni precedentemente illustrate, come se la donazione non fosse stata effettuata.

7.5 Regime di circolazione delle azioni

Le azioni sono nominative, liberalmente trasferibili e sono soggette al regime di circolazione previsto per le azioni della medesima categoria emesse da società quotate di diritto italiano. Non ci sono limiti statutari alla libera trasferibilità delle azioni.

Le azioni sono assoggettate alla disciplina della dematerializzazione di cui al Decreto Legislativo 24 giugno 1998 n. 213 ed alla Delibera Consob n. 11768 del 23 dicembre 1998.

7.6 Eventuali limitazioni alla libera disponibilità delle azioni

Non sono previste limitazioni alla libera disponibilità delle azioni imposte dalle condizioni di emissione.

7.7 Mercati in cui vengono già trattate le azioni

Le azioni sono ammesse alla quotazione ufficiale sul Mercato Telematico Azionario (M.T.A.) organizzato e gestito dalla Borsa Italiana S.p.A., al pari di quelle attualmente in circolazione.

I prezzi ufficiali medi mensili, i prezzi minimi e massimi, delle azioni ordinarie Alerion S.p.A. registrati sul Mercato Telematico Azionario nell'ultimo semestre, sono i seguenti:

| Mese | Prezzo medio* Euro | Prezzo minimo* Euro | Prezzo massimo* Euro |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Luglio 2002 | 0,385 | 0,3768 | 0,3948 |
| Agosto 2002 | 0,3815 | 0,3728 | 0,3856 |
| Settembre 2002 | 0,3694 | 0,3502 | 0,3814 |
| Ottobre 2002 | 0,3585 | 0,3462 | 0,3826 |
| Novembre 2002 | 0,3633 | 0,3603 | 0,3675 |
| Dicembre 2002 | 0,3689 | 0,3615 | 0,381 |

(*) Calcolato utilizzando il prezzo ufficiale giornaliero (fonte: Bloomberg)

7.8 Effetto di diluizione sul patrimonio netto

Il patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2001 era pari a Euro 0,398. Dalla situazione patrimoniale civilistica al 30 settembre 2002, redatta per deliberare la riduzione del capitale sociale per perdite, risulta che il patrimonio netto per azione è pari a Euro 0,374.

| | 31 dicembre 2001 | 30 settembre 2002 |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <i>Patrimonio netto</i> | 67.687.592 | 63.491.592 |
| <i>Numero azioni</i> | 169.890.403 | 169.890.403 |
| <i>Patr. Netto per azione</i> | 0,398 | 0,374 |

Ove si tenesse conto del patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2001, pari a Euro 0,398 si avrebbe un effetto diluitivo di Euro 0,008 per azione. Ove invece si considerasse il patrimonio netto per azione al 30 settembre 2002, tale effetto non si manifesterebbe in quanto le azioni vengono offerte ad un prezzo superiore al patrimonio netto per azione di Euro 0,16.

7.9 Eventuale effetto di diluizione in caso di mancata sottoscrizione dei diritti di opzione

Nel caso di mancato esercizio del diritto di opzione ed assumendo la totale sottoscrizione da parte di terzi dell'aumento di capitale, gli attuali azionisti subirebbero una diluizione della propria partecipazione pari a circa il 37,5 in termini percentuali.

Un'ulteriore diluizione della partecipazione avverrà a seguito dell'aumento di capitale, senza diritto di opzione, con conferimento del 100% del capitale di IBI NV. (Al riguardo si rinvia al paragrafo 2.1.3 del Documento Informativo)

8. INFORMAZIONI RELATIVE A RECENTI OPERAZIONI AVENTI AD OGGETTO GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE

8.1 Emissione e/o collocamento di azioni nei dodici mesi antecedenti l'Offerta in opzione

Nei dodici mesi antecedenti l'Offerta in opzione di cui al presente Prospetto non è stata effettuata alcuna emissione e/o collocamento di strumenti finanziari oggetto dell'Operazione stessa.

8.2 Offerte pubbliche di acquisto o di scambio

Durante l'esercizio in corso ed in quello precedente non si sono verificate né offerte pubbliche di acquisto o di scambio promosse da terzi sulle azioni della Società, né offerte pubbliche di acquisto o di scambio fatte dalla Società su azioni o quote rappresentative del capitale di un'altra società o ente.

8.3 Sottoscrizione e/o collocamento privato di azioni Alerion S.p.A. in prossimità dell'Operazione oggetto del presente Prospetto Informativo

In prossimità del periodo di Offerta non sono stati sottoscritti o collocati privatamente altri strumenti finanziari della medesima categoria di quelli oggetto dell'Offerta in opzione, né è stata deliberata l'emissione di titoli della stessa o di altre categorie, in vista del loro collocamento pubblico o privato.

SEZIONE TERZA - INFORMAZIONI RIGUARDANTI LA SOLLECITAZIONE

9. INFORMAZIONI RIGUARDANTI L'OFFERENTE

Gli strumenti finanziari oggetto del presente Prospetto sono offerti direttamente da Alerion S.p.A.. Le informazioni sulla Società sono riportate nella Sezione Prima, capitolo 6, del presente Prospetto.

I documenti a disposizione del pubblico possono essere consultati presso la sede legale dell'Emittente a Milano, via Durini, 16/18 e presso la Borsa Italiana S.p.A. a Milano, Piazza Affari 6.

10. INFORMAZIONI RIGUARDANTI I COLLOCATORI

Trattandosi di un'offerta in opzione, non esiste il responsabile del collocamento.

Le richieste di sottoscrizione delle azioni, mediante esercizio del diritto di opzione, dovranno essere trasmesse tramite gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A..

11. INFORMAZIONI RIGUARDANTI LA SOLLECITAZIONE

11.1 Ammontare totale dell'Offerta

Sono oggetto dell'Offerta in opzione massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39.

11.2 Delibere, autorizzazioni e omologazioni

In data 20 dicembre 2002, l'Assemblea straordinaria degli azionisti di Alerion S.p.A. ha deliberato di aumentare il capitale sociale fino ad un controvalore massimo di Euro 37.715.580,00 mediante emissione di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39. Tale delibera prevede che l'Operazione di aumento di capitale sia eseguita entro il termine indicato dal Consiglio di Amministrazione; tale termine è stato fissato al 24 febbraio 2003.

La relativa delibera (verbale a cura del Notaio Dott. Gennaro Mariconda, rep. n. 42337, n. fascicolo 11224) è stata iscritta nel Registro delle Imprese di Milano in data 2 gennaio 2003.

11.3 Destinatari della sollecitazione

Le azioni sono offerte in sottoscrizione agli azionisti Alerion S.p.A. ed ai titolari dei diritti di opzione rappresentati dalla cedola n. 4 delle azioni Alerion S.p.A..

11.4 Mercati su cui avviene l'Offerta

Le azioni saranno emesse ed offerte in Italia agli aventi diritto.

Il presente Prospetto non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America o negli "Altri Paesi". Nessuno strumento finanziario può essere offerto o negoziato negli Stati Uniti d'America o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di legge applicabili in ciascuno di tali paesi, ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

Le azioni non sono state né saranno registrate ai sensi dell'*United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore negli Altri Paesi e non potranno conseguentemente essere offerte, o comunque consegnate direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America o negli Altri Paesi.

11.5 Periodo di Offerta

I diritti d'opzione, rappresentati dalla cedola n. 4, dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, nel periodo dal 20 gennaio al 7 febbraio 2003, presentando richiesta presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A., come indicato al precedente Capitolo 10 e al successivo Paragrafo 7 del presente Capitolo 11.

I diritti d'opzione saranno negoziabili sul Mercato Telematico Azionario, secondo il calendario fissato da Borsa Italiana S.p.A., dal 20 gennaio al 30 gennaio 2003. I diritti d'opzione eventualmente non esercitati nel periodo di opzione di cui al primo capoverso, verranno venduti sul Mercato Telematico Azionario nei termini di legge, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile, dal 14 al 20 febbraio 2003.

L'Offerta in opzione diverrà irrevocabile dalla data del deposito della stessa presso il Registro delle Imprese di Milano, ai sensi dell'articolo 2441, comma 2, del Codice Civile. Qualora, quindi, non si desse esecuzione all'Offerta in opzione nei termini previsti, ne verrà data comunicazione alla Consob e al pubblico entro il giorno antecedente l'inizio del periodo di Offerta, mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "MF Milano Finanza".

11.6 Prezzo di Offerta

Nell'identificare i criteri di valorizzazione del capitale economico della Società, si è adottato il metodo ritenuto più oggettivo ed affidabile e più usato nella pratica per

la valutazione di società aventi prevalentemente attivi immobiliari; ci si è pertanto basati sulla consistenza patrimoniale, tenendo conto dell'effettivo valore degli assets.

Sulla base di tali considerazioni, le azioni saranno offerte in opzione al prezzo di Euro 0,39 per azione, di cui Euro 0,02 a titolo di sovrapprezzo, senza alcun onere o spesa a carico degli aderenti all'Offerta.

Il Prezzo dell'Offerta è stato stabilito dall'Assemblea in data 20 dicembre 2002.

11.7 Modalità di adesione all'Offerta

L'adesione avverrà mediante sottoscrizione di moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata della Monte Titoli S.p.A. nell'osservanza delle norme di servizio dalla stessa diramate. Detti moduli conterranno almeno gli elementi di identificazione dell'Operazione e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta un'agevole lettura:

- l'avvertenza che l'aderente può ricevere gratuitamente copia del Prospetto Informativo;
- il richiamo al paragrafo "Avvertenze per l'Investitore" contenuto nel Prospetto Informativo.

11.8 Soggetto tenuto a comunicare i risultati dell'Offerta

L'Emittente provvederà a comunicare i risultati dell'offerta in opzione al pubblico, alla Consob e a Borsa Italiana S.p.A. secondo le modalità e entro i termini previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

11.9 Modalità e termini di comunicazione di avvenuta assegnazione delle azioni

La comunicazione ai richiedenti di avvenuta assegnazione delle azioni sarà effettuata nei confronti della rispettiva clientela dagli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A. entro il 28 febbraio 2003, termine massimo previsto.

11.10 Modalità e termini di pagamento delle azioni

Il pagamento delle azioni sottoscritte dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione e comunque entro il 7 febbraio 2003 per le azioni sottoscritte in esercizio dei diritti di opzione spettanti ai soci ed entro il 24 febbraio 2003 per le azioni sottoscritte in esercizio dei diritti inoptati acquisiti, presso l'intermediario depositario tramite il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione, mediante esercizio dei diritti di opzione, senza aggravio di spese e commissioni a carico del richiedente.

11.11 Modalità e termini di consegna delle azioni

Le azioni sottoscritte saranno messe a disposizione degli aventi diritto mediante contabilizzazione presso Monte Titoli S.p.A., sui conti di deposito con la stessa intrattenuti dai rispettivi intermediari depositari, contestualmente con il pagamento delle azioni stesse e l'accredito di tale controvalore a favore dell'Emittente.

Ai sensi della delibera Consob n. 11768 gli intermediari depositari devono provvedere tempestivamente alla contabilizzazione delle azioni ricevute a favore dei clienti sottoscrittori delle stesse e comunque entro 10 giorni di borsa aperta successivi alla data ultima di sottoscrizione delle azioni.

11.12 Garanzia del buon esito dell'Offerta

Il buon esito del collocamento non è garantito da alcun soggetto.

11.13 Stima dell'ammontare complessivo delle spese

L'ammontare complessivo delle spese relative all'Operazione è stimato in circa Euro 250.000.

11.14 Ricavato netto dell'emissione e sua prevista destinazione

L'ammontare netto ricavato dall'Offerta, al netto delle spese relative all'Operazione, è stimato essere, nel caso di completa sottoscrizione, pari a circa 39.500.000 Euro.

Il ricavato dell'Operazione verrà impiegato per rafforzare la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e per sviluppare l'attività di Investment Company.

Tale Operazione consentirà inoltre, a seguito del conferimento del 100% del gruppo IBI NV, l'allargamento della base sociale con il possibile ingresso di soggetti portatori di proposte imprenditoriali. (Al riguardo si veda l'allegato Documento Informativo)

12. INFORMAZIONI RIGUARDANTI LA QUOTAZIONE

12.1 Mercati di quotazione

Le azioni sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito dalla Borsa Italiana S.p.A. al pari di quelle attualmente in circolazione.

12.2 Quotazione delle azioni

Trattandosi di emissione di azioni di pari categoria e aventi le medesime caratteristiche degli strumenti finanziari già quotati, non è richiesta la specifica domanda a Borsa Italiana S.p.A. né specifico provvedimento di ammissione a quotazione.

12.3 Periodo di inizio negoziazioni

Non applicabile al tipo di Operazione oggetto del presente Prospetto.

12.4 Impegni dello sponsor

Non è previsto l'intervento di alcuno sponsor.

13. APPENDICI E DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO

13.1 Appendici

- Prospetti di stato patrimoniale e di conto economico consolidato al 31 dicembre 2001
- Relazione della società di revisione relativa alla revisione contabile del bilancio d'esercizio consolidato 2001
- Relazione del Collegio Sindacale al bilancio d'esercizio 2001
- Prospetti di stato patrimoniale e di conto economico semestrali consolidati al 30 giugno 2002
- Documento Informativo (privo di allegati), redatto ai sensi dell'articolo 70, co. 4 del regolamento Consob n. 11971/1999, reso pubblico in data 10 dicembre 2002

13.2 Documentazione a disposizione del pubblico

- Fascicolo contenente il bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2001
- Fascicolo contenente la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2002
- Statuto sociale
- Documento Informativo, redatto ai sensi dell'articolo 70, co. 4 del regolamento Consob n. 11971/1999, reso pubblico in data 10 dicembre 2002 (completo di allegati)

14. INFORMAZIONI RELATIVE AI RESPONSABILI DEL PROSPETTO, ALLA REVISIONE DEI CONTI E AI CONSULENTI - MODELLO DI DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

14.1 Soggetti responsabili del Prospetto Informativo

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto viene assunta in via esclusiva da Alerion Industries S.p.A., quale redattore del Prospetto stesso.

14.2 Società di Revisione

La Società di Revisione che ha verificato i bilanci annuali civilistici e consolidati degli esercizi chiusi al 31 dicembre 1999, al 31 dicembre 2000 e al 31 dicembre 2001 è Horwath & Horwath s.a.s., con sede in Roma, Via Calabria, 7.

14.3 Durata dell'incarico di revisione contabile

L'incarico di revisione alla società Horwath & Horwath s.a.s. è stato conferito per gli esercizi 2000 - 2001 - 2002.

14.4 Organo esterno di verifica

Non esiste altro organo esterno di verifica diverso dalla Società di Revisione che ha verificato i conti della Società.

14.5 Informazioni o altri dati inclusi nel Prospetto Informativo diversi da quelli verificati dalla Società di Revisione

Nessun altro dato od informazione diversi dal bilancio annuale e dalla relazione semestrale inclusi nel presente Prospetto, sono stati verificati dalla Società di Revisione.

Si fa presente che la Società di Revisione ha rilasciato il parere di congruità del prezzo di emissione delle azioni di Alerion S.p.A. nell'ambito dell'aumento di capitale, con esclusione del diritto di opzione, a fronte del conferimento di IBI NV (al riguardo si veda il paragrafo 2.1.2.4 del più volte citato Documento Informativo).

14.6 Rilievi della Società di Revisione

Non vi sono stati rispetto ai bilanci dell'ultimo triennio rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione Horwath & Horwath s.a.s.

14.7 Dichiarazione di responsabilità

Il presente Prospetto Informativo è conforme al modello depositato presso Consob in data 15 gennaio 2003 e contiene tutte le informazioni necessarie a valutare con fondatezza la situazione patrimoniale e finanziaria, i risultati e le prospettive dell'Emittente, nonché i diritti connessi con gli strumenti finanziari quotati presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. Alerion Industries S.p.A. è responsabile della completezza e della veridicità dei dati e delle notizie contenute nel Prospetto Informativo e si assume altresì la responsabilità in ordine ad ogni altro dato e notizia che fosse tenuta a conoscere e verificare.

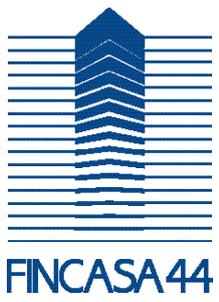
Alerion Industries S.p.A.
Il Presidente

(Amedeo Brunello)

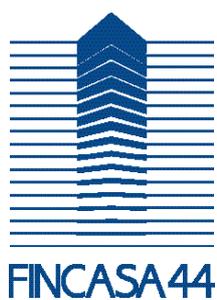
Alerion Industries S.p.A.
Il Presidente del Collegio Sindacale

(Vittorio Silvestri)

APPENDICI



Sezione "B"



Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2001

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2001 e raf fronto con il 31 dicembre 2000

| | 31/12/2001 (in milioni di £) | 31/12/2000 (in milioni di £) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| 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 | 7 | 9 |
| 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita' | | 14 |
| 7) altre | 11 | 23 |
| | 18 | 46 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 1) terreni e fabbricati | | 27.995 |
| meno: fondi di ammortamento | | (354) |
| 2) impianti e macchinario | 70 | 71 |
| meno: fondi di ammortamento | (70) | (69) |
| 3) attrezzature industriali e commerciali | 1.265 | 1.262 |
| meno: fondi di ammortamento | (1.216) | (1.165) |
| | 49 | 27.740 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 1) partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate | 11.934 | 16.269 |
| b) imprese collegate | 6.102 | 37.790 |
| c) imprese controllanti | | |
| d) altre imprese | 3.705 | 3.711 |
| 2) crediti | | |
| 3) altri titoli | 229 | 229 |
| | 21.970 | 57.999 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) | 22.037 | 85.785 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| | 31/12/2001 (in milioni di £) | 31/12/2000 (in milioni di £) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| I - Rimanenze | | |
| 4) prodotti finiti e merci: | | |
| a) terreni destinati alla vendita | 95 | 95 |
| b) immobili destinati alla vendita | 160.624 | 170.088 |
| | 160.719 | 170.183 |
| II - Crediti | | |
| 1) verso clienti | 2.214 | 1.161 |
| 2) verso imprese controllate | 2.519 | 5.200 |
| 3) verso imprese collegate: | | |
| -esigibili entro l'esercizio successivo | 1.099 | 45.758 |
| -esigibili oltre l'esercizio successivo | | |
| 4) verso controllanti | | |
| 5) verso altri: | | |
| -esigibili entro l'esercizio successivo | 4.712 | 6.797 |
| -esigibili oltre l'esercizio successivo | 5.520 | 5.145 |
| 6) imposte prepagate | 2.208 | 4.376 |
| | 18.272 | 68.437 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | |
| 4) altre partecipazioni | | |
| 5) azioni proprie | | |
| 6) altri titoli | 41 | 41 |
| | 41 | 41 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) depositi bancari e postali | 22.820 | 10.794 |
| 2) assegni | | |
| 3) denaro e valori in cassa | 8 | 6 |
| | 22.828 | 10.800 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C) | 201.860 | 249.461 |
| D) RATEI E RISCONTI ATTIVI | | |
| 1) ratei attivi | 4 | 28 |
| 2) risconti attivi | 58 | 50 |
| | 62 | 78 |
| TOTALE ATTIVO | 223.959 | 335.324 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| PASSIVO | 31/12/2001 (in milioni di £) | 31/12/2000 (in milioni di £) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| A) PATRIMONIO NETTO | | |
| I - Capitale | 167.766 | 169.890 |
| II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| III - Riserve da rivalutazione | | |
| IV - Riserva legale | 6.794 | 4.670 |
| V - Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| VI - Riserve statutarie | | |
| VII - Altre riserve: | | |
| a) Riserva di consolidamento | 2.446 | 4.752 |
| b) Riserva del consolidato | (12.316) | (12.316) |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (19.628) | (11.601) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (18.023) | (9.982) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DI PERTINENZA | 127.039 | 145.413 |
| X - Capitale e riserve di terzi | (1.862) | 702 |
| XI - Utile (perdita) dell'esercizio di terzi | 2.882 | (1.016) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (A) | 128.059 | 145.099 |
| B) FONDI PER RISCHI ED ONERI | | |
| 2) per imposte | 1.983 | 839 |
| 3) altri | 17.660 | 21.434 |
| TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B) | 19.643 | 22.273 |
| C) TRATTAM. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD. | 408 | 655 |
| D) DEBITI | | |
| 1) obbligazioni: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 3.098 | 3.098 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 24.784 | 27.882 |
| 3) debiti verso banche: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 4.160 | 78.904 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 11.934 | 5.357 |
| 4) debiti verso altri finanziatori | 188 | 415 |
| 5) acconti | 11.191 | 23.569 |
| 6) debiti verso fornitori | 8.652 | 7.424 |
| 8) debiti verso imprese controllate | | 129 |
| 9) debiti verso imprese collegate | | |
| 10) debiti verso controllanti | | |
| 11) debiti tributari | 3.465 | 173 |
| 12) debiti verso istituti di previdenza | 46 | 124 |
| 13) altri debiti: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 6.178 | 7.585 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 454 | 1.495 |
| 14) utili differiti | | 9.230 |
| TOTALE DEBITI (D) | 74.150 | 165.385 |
| E) RATEI E RISCONTI PASSIVI | | |
| 1) ratei passivi | 1.471 | 1.679 |
| 2) risconti passivi | 228 | 233 |
| | 1.699 | 1.912 |
| TOTALE PASSIVO | 223.959 | 335.324 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| | 31/12/2001 (in milioni di £) | 31/12/2000 (in milioni di £) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| CONTI D'ORDINE | | |
| FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE PRESTATE | | |
| - nell'interesse di imprese del gruppo | 9.334 | 46.591 |
| - nell'interesse di altre imprese | 29.140 | 159.767 |
| TOTALE GARANZIE RILASCIATE | 38.474 | 206.358 |
| ALTRI CONTI D'ORDINE | | |
| - titoli di terzi a cauzione | 304 | 304 |
| - crediti fiscali ceduti | | 14.103 |
| - rischi da convenzione | | 6.097 |
| TOTALE ALTRI CONTI D'ORDINE | 304 | 20.504 |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 38.778 | 226.862 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

**Conto economico consolidato al 31 dicembre 2001
e raf fronto con il 31 dicembre 2000**

| | 31/12/2001 (in milioni di £) | 31/12/2000 (in milioni di £) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 80.081 | 12.956 |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (4.103) | 8.406 |
| 5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio | 221 | 291 |
| TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A) | 76.199 | 21.653 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | |
| 7) per servizi | 21.299 | 16.240 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 996 | 1.208 |
| 9) per il personale: | | |
| a) salari e stipendi | 1.193 | 1.331 |
| b) oneri sociali | 406 | 456 |
| c) trattamento di fine rapporto | 107 | 115 |
| d) trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) altri costi | | |
| 10) ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 34 | 26 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 53 | 74 |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilità liquide | 264 | 1.213 |
| e) svalutazioni delle rimanenze | | |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 35.632 | 2.803 |
| 12) accantonamenti per rischi | 1.543 | 178 |
| 13) altri accantonamenti | | 4.400 |
| 14) oneri diversi di gestione | 3.844 | 1.250 |
| TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B) | 65.371 | 29.294 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | 10.828 | (7.641) |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| | 31/12/2001 (in milioni di £) | 31/12/2000 (in milioni di £) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | |
| 15) proventi da partecipazioni | | |
| a) da imprese controllate: | | |
| - su cessione di partecipazioni | 43 | 165 |
| - dividendi | | |
| b) da imprese collegate: | | |
| - su cessione di partecipazioni | 519 | 127 |
| c) da altre imprese | | |
| d) credito d'imposta sui dividendi | | 1.863 |
| 16) altri proventi finanziari: | | |
| a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | | |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni | 25 | 25 |
| c) da titoli iscritti nell' attivo circolante | 2 | 2 |
| d) proventi diversi dai precedenti: | | |
| - da imprese controllate | 267 | 263 |
| - da imprese collegate | 1.559 | 2.528 |
| - da banche | 738 | 344 |
| - da altri | 380 | 777 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari: | | |
| a) su cessione di partecipazioni in imprese controllate | (3.070) | |
| b) su cessione di crediti finanziari verso imprese controllate | (2.140) | |
| c) su cessione di partecipazioni in imprese collegate | (11.228) | |
| d) su cessione di crediti finanziari verso imprese collegate | (10.009) | |
| e) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate | (2) | (13) |
| f) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate | (1.572) | |
| g) proventi diversi dai precedenti: | | |
| - verso banche | (903) | (1.093) |
| - verso istituti di credito a m/l termine | (1.649) | (4.255) |
| - verso obbligazionisti | (1.614) | (952) |
| - verso altri | (77) | (128) |
| DIFFERENZA TRA PROV. ED ONERI FINANZIARI (15+16-17) | (28.731) | (347) |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | |
| 18) rivalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | 158 | 4.556 |
| 19) svalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | (386) | (9.125) |
| TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19) | (228) | (4.569) |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | |
| 20) proventi straordinari: | | |
| a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni | | 11 |
| b) altri proventi e sopravvenienze | 6.786 | 2.752 |
| 21) oneri straordinari: | | |
| b) imposte relative ad esercizi precedenti | (24) | |
| c) altri oneri e sopravvenienze | (229) | (616) |
| TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21) | 6.533 | 2.147 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) | (11.598) | (10.410) |
| 22) imposte sul reddito dell'esercizio | (3.543) | (588) |
| 23) Utile (perdita) di pertinenza di terzi | 2.882 | (1.016) |
| 24) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO | (18.023) | (9.982) |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2001 e raffronto con il 31 dicembre 2000

| | 31/12/2001 (in migliaia di Euro) | 31/12/2000 (in migliaia di Euro) |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 | 4 | 5 |
| 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | | 7 |
| 7) altre | 6 | 12 |
| | 10 | 24 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 1) terreni e fabbricati | | 14.458 |
| meno: fondi di ammortamento | | (183) |
| 2) impianti e macchinario | 36 | 37 |
| meno: fondi di ammortamento | (36) | (36) |
| 3) attrezzature industriali e commerciali | 653 | 652 |
| meno: fondi di ammortamento | (628) | (602) |
| | 25 | 14.326 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 1) partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate | 6.163 | 8.402 |
| b) imprese collegate | 3.151 | 19.517 |
| c) imprese controllanti | | |
| d) altre imprese | 1.914 | 1.917 |
| 2) crediti | | |
| 3) altri titoli | 118 | 118 |
| | 11.346 | 29.954 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) | 11.381 | 44.304 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| | 31/12/2001 (in migliaia di Euro) | 31/12/2000 (in migliaia di Euro) |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| I - Rimanenze | | |
| 4) prodotti finiti e merci: | | |
| a) terreni destinati alla vendita | 49 | 49 |
| b) immobili destinati alla vendita | 82.955 | 87.843 |
| | 83.004 | 87.892 |
| II - Crediti | | |
| 1) verso clienti | 1.143 | 600 |
| 2) verso imprese controllate | 1.301 | 2.686 |
| 3) verso imprese collegate: | | |
| -esigibili entro l'esercizio successivo | 568 | 23.632 |
| -esigibili oltre l'esercizio successivo | | |
| 4) verso controllanti | | |
| 5) verso altri: | | |
| -esigibili entro l'esercizio successivo | 2.434 | 3.510 |
| -esigibili oltre l'esercizio successivo | 2.851 | 2.657 |
| 6) imposte prepagate | 1.140 | 2.260 |
| | 9.437 | 35.345 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | |
| 4) altre partecipazioni | | |
| 5) azioni proprie | | |
| 6) altri titoli | 21 | 21 |
| | 21 | 21 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) depositi bancari e postali | 11.786 | 5.575 |
| 2) assegni | | |
| 3) denaro e valori in cassa | 4 | 3 |
| | 11.790 | 5.578 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C) | 104.252 | 128.836 |
| D) RATEI E RISCONTI ATTIVI | | |
| 1) ratei attivi | 2 | 14 |
| 2) risconti attivi | 30 | 26 |
| | 32 | 40 |
| TOTALE ATTIVO | 115.665 | 173.180 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| PASSIVO | 31/12/2001 (in migliaia di Euro) | 31/12/2000 (in migliaia di Euro) |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A) PATRIMONIO NETTO | | |
| I - Capitale | 86.644 | 87.741 |
| II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| III - Riserve da rivalutazione | | |
| IV - Riserva legale | 3.509 | 2.412 |
| V - Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| VI - Riserve statutarie | | |
| VII - Altre riserve: | | |
| a) Riserva di consolidamento | 1.263 | 2.454 |
| b) Riserva del consolidato | (6.361) | (6.361) |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (10.137) | (5.991) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (9.308) | (5.155) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DI PERTINENZA | 65.610 | 75.100 |
| X - Capitale e riserve di terzi | (962) | 363 |
| XI - Utile (perdita) dell'esercizio di terzi | 1.488 | (525) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (A) | 66.136 | 74.938 |
| B) FONDI PER RISCHI ED ONERI | | |
| 2) per imposte | 1.024 | 433 |
| 3) altri | 9.121 | 11.070 |
| TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B) | 10.145 | 11.503 |
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 211 | 338 |
| D) DEBITI | | |
| 1) obbligazioni: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 1.600 | 1.600 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 12.800 | 14.400 |
| 3) debiti verso banche: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 2.148 | 40.751 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 6.163 | 2.767 |
| 4) debiti verso altri finanziatori | 97 | 214 |
| 5) acconti | 5.780 | 12.172 |
| 6) debiti verso fornitori | 4.468 | 3.834 |
| 8) debiti verso imprese controllate | | 67 |
| 9) debiti verso imprese collegate | | |
| 10) debiti verso controllanti | | |
| 11) debiti tributari | 1.790 | 89 |
| 12) debiti verso istituti di previdenza | 24 | 64 |
| 13) altri debiti: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 3.191 | 3.917 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 234 | 772 |
| 14) utili differiti | | 4.767 |
| TOTALE DEBITI (D) | 38.295 | 85.414 |
| E) RATEI E RISCONTI PASSIVI | | |
| 1) ratei passivi | 760 | 867 |
| 2) risconti passivi | 118 | 120 |
| | 878 | 987 |
| TOTALE PASSIVO | 115.665 | 173.180 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| | 31/12/2001 (in migliaia di Euro) | 31/12/2000 (in migliaia di Euro) |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| CONTI D'ORDINE | | |
| FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE PRESTATE | | |
| - nell'interesse di imprese del gruppo | 4.821 | 24.062 |
| - nell'interesse di altre imprese | 15.050 | 82.513 |
| TOTALE GARANZIE RILASCIATE | 19.871 | 106.575 |
| ALTRI CONTI D'ORDINE | | |
| - titoli di terzi a cauzione | 157 | 157 |
| - crediti fiscali ceduti | | 7.284 |
| - rischi da convenzione | | 3.149 |
| TOTALE ALTRI CONTI D'ORDINE | 157 | 10.590 |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 20.028 | 117.165 |



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2001 e raf fronto con il 31 dicembre 2000

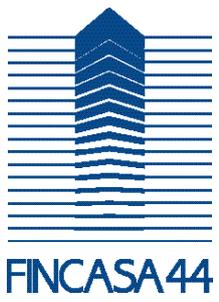
| | 31/12/2001 (in migliaia di Euro) | 31/12/2000 (in migliaia di Euro) |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 41.358 | 6.691 |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (2.119) | 4.341 |
| 5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio | 114 | 150 |
| TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A) | 39.353 | 11.182 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | |
| 7) per servizi | 11.000 | 8.387 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 514 | 624 |
| 9) per il personale: | | |
| a) salari e stipendi | 616 | 687 |
| b) oneri sociali | 210 | 236 |
| c) trattamento di fine rapporto | 55 | 59 |
| d) trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) altri costi | | |
| 10) ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 18 | 13 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 27 | 38 |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilità liquide | 136 | 626 |
| e) svalutazioni delle rimanenze | | |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 18.402 | 1.448 |
| 12) accantonamenti per rischi | 797 | 92 |
| 13) altri accantonamenti | | 2.272 |
| 14) oneri diversi di gestione | 1.986 | 646 |
| TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B) | 33.761 | 15.128 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | 5.592 | (3.946) |



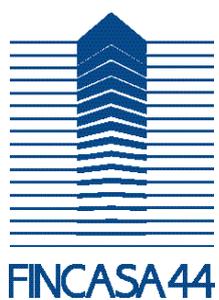
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2001

| | 31/12/2001 (in migliaia di Euro) | 31/12/2000 (in migliaia di Euro) |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | |
| 15) proventi da partecipazioni: | | |
| a) da imprese controllate: | | |
| - su cessione di partecipazioni | 22 | 85 |
| - dividendi | | |
| b) da imprese collegate: | | |
| - su cessione di partecipazioni | 268 | 66 |
| c) da altre imprese | | |
| d) credito d'imposta sui dividendi | | 962 |
| 16) altri proventi finanziari: | | |
| a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | | |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni | 13 | 13 |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante | 1 | 1 |
| d) proventi diversi dai precedenti: | | |
| - da imprese controllate | 138 | 136 |
| - da imprese collegate | 805 | 1.306 |
| - da banche | 381 | 178 |
| - da altri | 196 | 401 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari: | | |
| a) su cessione di partecipazioni in imprese controllate | (1.586) | |
| b) su cessione di crediti finanziari verso imprese controllate | (1.105) | |
| c) su cessione di partecipazioni in imprese collegate | (5.799) | |
| d) su cessione di crediti finanziari verso imprese collegate | (5.169) | |
| e) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate | (1) | (7) |
| f) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate | (812) | |
| g) proventi diversi dai precedenti: | | |
| - verso banche | (466) | (564) |
| - verso istituti di credito a m/l termine | (852) | (2.198) |
| - verso obbligazionisti | (834) | (492) |
| - verso altri | (40) | (66) |
| DIFFERENZA TRA PROV. ED ONERI FINANZIARI (15+16-17) | (14.840) | (179) |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | |
| 18) rivalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | 82 | 2.353 |
| 19) svalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | (199) | (4.713) |
| TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19) | (117) | (2.360) |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | |
| 20) proventi straordinari: | | |
| a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni | | 6 |
| b) altri proventi e sopravvenienze | 3.505 | 1.421 |
| 21) oneri straordinari: | | |
| b) imposte relative ad esercizi precedenti | (12) | |
| c) altri oneri e sopravvenienze | (118) | (318) |
| TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21) | 3.375 | 1.109 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) | (5.990) | (5.376) |
| 22) imposte sul reddito dell'esercizio | (1.830) | (304) |
| 23) Utile (perdita) di pertinenza di terzi | 1.488 | (525) |
| 24) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO | (9.308) | (5.155) |





Sezione "C"



Relazione
della società di revisione
al bilancio consolidato

**HORWATH & HORWATH
ITALIA SAS**

Società di Revisione
A member of Horwath International

Via Calabro 7
00187 Roma, Italia

Telefono: (06) 42741891 - (06) 42740053
(06) 42745582 - (06) 42819006

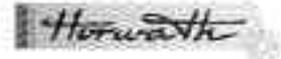
Telefax: (06) 42741989

E-mail Roma: hhrroma@hv.it

E-mail Modena: horwath@hv.it

<http://www.horwath.com>

Agli azionisti della
Fincasa 44 S.p.A.



Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.02.1998, n° 58

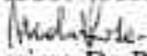
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della società Fincasa 44 S.p.A. chiuso al 31 Dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società Fincasa 44 S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio consolidato d'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2001.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della società Fincasa 44 S.p.A. è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Roma, 15 aprile 2002.

HORWATH & HORWATH ITALIA sas


Massimo De Rosa
Socio Accomandatario

Soci: M. Bongiovanni, M. De Rosa, G. Fabbri, A. Vittacci

Autorizz. Consob, Delibera N. 696/26 s. 1980

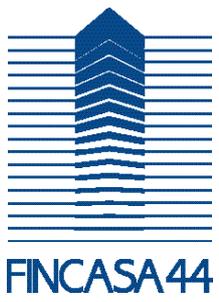
di M. De Rosa & C. s.a.s. Autorizz. Min. 28/7/1976 Trib. Roma 694/72 C.C.L.A. N. 3505/3 Patata s.r.l. 001221/1098

Ufficio di Milano Via Filippo Turati 3 C.A.P. 20121 Tel (02) 29800027 Telefax (02) 29309550

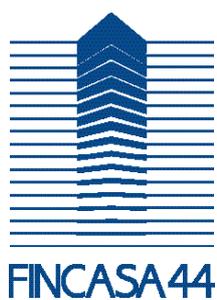
Ufficio di Modena Via Buz Murri 30 C.A.P. 41100 Tel (059) 214953 Telefax (059) 217982

Ufficio di Firenze Lungarno Amerigo Vesputi, 1 24 C.A.P. 50123 Tel (055) 243610

Ufficio di Torino Corso Re Umberto 35-105 C.A.P. 10128 Tel. (011) 517498 Fax (011) 5172629



Sezione "D"



Relazione
del Collegio Sindacale
all'assemblea degli azionisti

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti
(art. 153, D.Lgs 58/1998 e art. 2429 c.c., comma 3)

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale della Vostra società ha svolto nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2001 l'attività di vigilanza prevista dalla legge avendo come riferimento operativo gli artt. 149 e seguenti del D. Lgs. 58/1998, i principi di comportamento del collegio sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nonché le raccomandazioni Consob contenute nella Comunicazione n. 1025564 del 06/04/2001.

- Circa le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società, il Collegio ritiene che la più rappresentativa sia la seguente:

- nell'ottobre 2001 è stata accettata e perfezionata un'offerta di acquisto di partecipazioni e crediti da parte di un professionista, già amministratore della società, per conto di terzi. In particolare l'offerta riguardava la cessione di quote di partecipazione e di crediti di alcune società del Gruppo (Serileasing Srl - Immobiliare Barberini Srl - Rovanda Seconda Srl - Interimmobiliare Srl in liquidazione - Air Trading 92 SpA in liquidazione - Fincasa 77 Srl - Centrofinanziaria Immobiliare SpA in liquidazione - Investissement Textiles Sa - Eurfin SpA in liquidazione) rispettivamente detenute e vantati da Fincasa 44 SpA e dalle rimanenti società controllate.

Su tale operazione il Collegio non ha particolari considerazioni da fare tranne rilevare che la stessa è stata effettuata in conformità alla legge e all'atto costitutivo ed è in funzione di una strategia societaria in corso di rinnovamento. Il Collegio rileva che l'operazione descritta non è da ritenersi imprudente o azzardata, nè in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tale da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale anche alla luce del nuovo orientamento che la Società intenderà assumere nel redigendo piano strategico.

- Per quanto attiene l'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali sia con società del gruppo che con parti correlate o con terzi, il Collegio non ne ha individuate (così come del resto la Società di revisione con la quale in tema si è confrontato).
- Circa le caratteristiche delle operazioni infragruppo di natura ordinaria l'indicazione viene data nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori con le relative specifiche riportate in Nota Integrativa. Su tali operazioni il Collegio esprime una valutazione di congruità e di rispondenza all'interesse della Società.

Per quanto riguarda l'eventuale esistenza di operazioni con parti correlate di natura ordinaria il Collegio non ne ha individuate.



- Gli amministratori hanno reso adeguata informativa economico finanziaria nella loro relazione sulla gestione, ferma restando l'inesistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate.
- Il Collegio, non essendoci rilievi e richiami di informativa nella relazione della società di revisione, non esprime osservazioni o proposte.
- Il Collegio dà atto che non sono state presentate denunce di cui all'art. 2408 c.c., così come non sono stati presentati esposti.
- Il Collegio dà altresì atto che alla Società di revisione non sono stati conferiti ulteriori incarichi, così come non sono stati conferiti incarichi a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi.
- Il Collegio dà atto dell'inesistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio.
- Durante l'esercizio 2001 il Collegio Sindacale si è riunito 6 volte ed ha sempre partecipato alle 15 riunioni del Consiglio di Amministrazione.
- Il Collegio assicura di aver vigilato, per quanto di competenza, sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e di aver valutato il sistema amministrativo contabile e la sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, tramite osservazioni dirette, esame dei documenti aziendali, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e informazioni sul lavoro svolto dalla società di revisione.
- Per quanto riguarda il sistema di controllo interno, il Collegio comunica che, nonostante i reiterati richiami espressi sia in sede di verifiche sindacali sia durante gli incontri avuti con gli amministratori sulla necessità di istituire tale funzione, la procedura non è stata ancora attivata. Il Collegio prende comunque atto che il Consiglio di Amministrazione ha più volte affrontato la questione prendendo in considerazione anche la possibilità di affidare le responsabilità di cui sopra in outsourcing, stante la difficoltà di individuare, all'interno della società, personale autonomo, indipendente e qualificato a svolgere i compiti previsti dalla delicata funzione anche a causa di un'esigua struttura.
- Per quanto riguarda le disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs 58/1998 il Collegio fa osservare che, pur non avendo formalmente dato disposizioni operative alle società controllate, la Società, svolgendo nei confronti delle società del Gruppo il ruolo di coordinamento delle attività amministrative, gestionali e commerciali, è in grado di recepire con continuità le notizie necessarie per adempiere in modo completo e chiaro agli obblighi derivanti dalla norma suddetta.

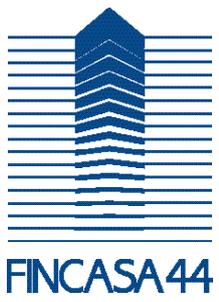


- Nel corso delle riunioni periodiche avute con i revisori non sono emersi aspetti rilevanti da approfondire.
- Il Collegio comunica che la Società non ha ancora formalizzato un proprio codice di autodisciplina, ma che rispetta, nella sostanza, i principi di *corporate governance* delle società quotate raccomandati dalla Borsa Italiana.
- Il Collegio dà atto che durante lo svolgimento dell'attività di vigilanza nulla è stato rilevato in ordine ad eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità.
- Il Collegio Sindacale, per quanto sopra esposto, preso atto della lettera di *clearance* presentata dalla società di revisione H. & H. S.a.S. al Consiglio di Amministrazione del 27/03/2002 e considerato che informalmente la stessa Società di revisione ha informato il Collegio che sarà emesso un documento di certificazione contenente l'espressione di un giudizio positivo sia sul bilancio civilistico che su quello consolidato, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2001 così come redatto dal Consiglio d'Amministrazione.

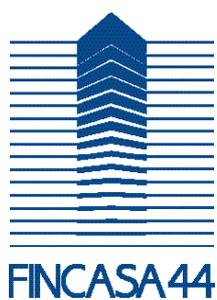
Roma 9 aprile 2002

Il Collegio Sindacale
Dott. Vittorio Silvestri
Rag. Giorgio Cetroni
Prof. Mario Mustilli





Sezione "E"



Bilancio consolidato
al 30 giugno 2002

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 |
| | 9 | 9 | 12 |

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) |
| | 17 | 25 | 39 |

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 |
| | 11.261 | 11.347 | 22.062 |

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 |
| | 71.838 | 83.004 | 103.964 |

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 |
| | 8.408 | 8.869 | 23.008 |

III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

| | | | |
|-------------------------|--------------|-----------|-----------|
| 4) altre partecipazioni | | | |
| 5) azioni proprie | | | |
| 6) altri titoli | 2.024 | 21 | 21 |
| | 2.024 | 21 | 21 |

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 |
| | 7.178 | 11.790 | 11.057 |

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| 89.448 | 103.684 | 138.051 |
|---------------|----------------|----------------|

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

| | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1) ratei attivi | 2 | 2 | 2 |
| 2) risconti attivi | 28 | 30 | 40 |
| | 30 | 32 | 42 |

TOTALE ATTIVO

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 100.764 | 115.098 | 160.206 |
|----------------|----------------|----------------|

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) |

TOTALE PATRIMONIO NETTO DI PERTINENZA **61.991** **65.610** **65.131**

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

TOTALE PATRIMONIO NETTO (A) **62.712** **66.136** **65.819**

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B) **9.584** **9.577** **10.659**

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

178 **211** **364**

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 | | | |

TOTALE DEBITI (D) **28.168** **39.053** **83.277**

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

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 |

| | | | |
|-----------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| TOTALE GARANZIE RILASCIATE | 9.538 | 19.871 | 109.258 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|----------------|

ALTRI CONTI D'ORDINE

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

| | | | |
|------------------------------------|------------|------------|--------------|
| TOTALE ALTRI CONTI D'ORDINE | 157 | 157 | 7.677 |
|------------------------------------|------------|------------|--------------|

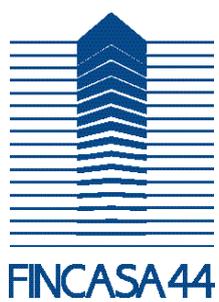
| | | | |
|------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 9.695 | 20.028 | 116.935 |
|------------------------------|--------------|---------------|----------------|

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

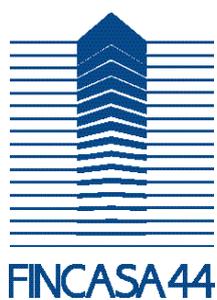
| | semestrale 2002 | esercizio 2001 | semestrale 2001 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 10.832 | 41.358 | 10.144 |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, 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 |
| TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A) | 9.658 | 39.353 | 12.633 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | | |
| 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 |
| TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B) | 12.307 | 33.761 | 8.370 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | (2.649) | 5.592 | 4.263 |

| | semestrale 2002 | esercizio 2001 | semestrale 2001 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | | |
| 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 | | | |
| DIFFERENZA TRA PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17) | (243) | (14.838) | (14.514) |

| | semestrale 2002 | esercizio 2001 | semestrale 2001 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | |
| 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 | | | |
| TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19) | (100) | (118) | (84) |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | | |
| 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) |
| TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21) | (175) | 3.374 | 2.668 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) | (3.167) | (5.990) | (7.667) |
| 22) imposte sul reddito dell' esercizio | (257) | (1.830) | (402) |
| 23) Utile (perdita) di pertinenza di terzi | 171 | 1.488 | 646 |
| 24) UTILE (PERDITA) DEL PERIODO | (3.595) | (9.308) | (8.715) |



Sezione "F"



Documento Informativo

Redatto ai sensi dell'articolo 70, comma 4, del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni

DOCUMENTO INFORMATIVO

**Redatto ai sensi dell'articolo 70, comma 4, del Regolamento
Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni**

AUMENTO DI CAPITALE

**Al servizio del conferimento in natura di azioni di
IBI International Business Advisors Investment NV**

**Assemblea straordinaria degli azionisti di
FINCASA 44 S.p.A.**

**20 dicembre 2002 – prima convocazione
21 dicembre 2002 – seconda convocazione
23 dicembre 2002 – terza convocazione**

PRINCIPALI DATI PRO-FORMA ED INDICATORI PER AZIONE AL 30-GIUGNO- 2002

Di seguito si riportano i più significativi dati economici, patrimoniali e finanziari al 30 giugno 2002 ricavati dal bilancio consolidato di Fincasa 44 S.p.A. e dal bilancio pro-forma alla stessa data, predisposto aggregando i dati consolidati del Gruppo Fincasa 44 S.p.A. ed i dati consolidati della partecipazione IBI NV, secondo i criteri indicati nel successivo paragrafo 5.

| | Consolidato Fincasa 44 | Consolidato pro forma |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| Dati economici (in migliaia di Euro) | | |
| Ricavi netti | 10.934 | 13.969 |
| Margine operativo lordo | (2.636) | (1.836) |
| Utile (perdita) operativo netto | (2.649) | (2.664) |
| Utile (perdita) netto totale del periodo | (3.424) | (3.607) |
| Utile (perdita) di competenza del Gruppo | (3.595) | (3.778) |
| Dati patrimoniali e finanziari (in migliaia di Euro) | | |
| Totale capitale investito netto | 72.934 | 136.942 |
| Patrimonio netto totale | 62.712 | 166.909 |
| di cui: | | |
| Patrimonio netto di Terzi | 721 | 721 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 61.991 | 166.188 |
| Indebitamento finanziario netto totale | 10.222 | (29.967) |
| Cash flow | (3.411) | (2.779) |
| Indicatori per azione (in Euro) | | |
| N. azioni | 169.890.403 | 438.491.069 |
| Margine operativo lordo per azione | (0,016) | (0,004) |
| Cash flow per azione | (0,020) | (0,006) |
| Utile (perdita) netto totale del periodo per azione | (0,020) | (0,008) |
| Utile (perdita) di competenza del Gruppo per azione | (0,021) | (0,009) |
| Patrimonio netto del Gruppo per azione | 0,365 | 0,379 |

INDICE

| | |
|---|-----------|
| PRINCIPALI DATI PRO-FORMA ED INDICATORI PER AZIONE AL 30-GIUGNO- 2002 | 1 |
| PREMESSA | 4 |
| 1. AVVERTENZE | 6 |
| 1.1 RISCHI OD INCERTEZZE CHE POSSANO CONDIZIONARE IN MISURA SIGNIFICATIVA L'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE | 6 |
| 1.2 COINCIDENZA DI SOCI ED AMMINISTRATORI | 6 |
| 1.3 AGGIORNAMENTO PROFILI DI RISCHIO EVIDENZIATI IN PRECEDENTI DOCUMENTI | 7 |
| 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE | 8 |
| 2.1 MODALITÀ E TERMINI DELL'OPERAZIONE | 8 |
| 2.1.1 <i>Descrizione della società oggetto dell'operazione di conferimento in natura</i> | 8 |
| 2.1.1.1 Denominazione sociale, forma giuridica, sede sociale e durata | 8 |
| 2.1.1.2 Capitale sociale | 9 |
| 2.1.1.3 Organi sociali | 9 |
| 2.1.1.4 Andamento recente e descrizione delle attività di IBI NV e del suo Gruppo | 11 |
| 2.1.2 <i>Modalità, condizioni e termini dell'operazione</i> | 13 |
| 2.1.2.1 Valutazione di Fincasa 44 | 13 |
| 2.1.2.2 Valutazione di IBI NV | 15 |
| 2.1.2.3 Valutazione peritale di IBI NV | 15 |
| 2.1.2.4 Parere di congruità della società di revisione | 16 |
| 2.1.3 <i>Azionariato di Fincasa 44 S.p.A.</i> | 16 |
| 2.2 MOTIVAZIONI E FINALITÀ DELL'OPERAZIONE | 20 |
| 2.2.1 <i>Motivazioni dell'operazione con particolare riguardo agli obiettivi gestionali di Fincasa 44</i> | 20 |
| 2.2.2 <i>Programmi elaborati da Fincasa 44 relativamente al Gruppo IBI NV</i> | 21 |
| 2.3 RAPPORTI TRA FINCASA 44, SOCIETÀ DA QUESTA CONTROLLATE, DIRIGENTI SUOI AMMINISTRATORI ED I SOCI DI IBI NV | 22 |
| 2.3.1 <i>Rapporti significativi intrattenuti da Fincasa 44, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con il Gruppo IBI NV</i> | 22 |
| 2.3.2 <i>Rapporti tra Fincasa 44, società da questo controllate, dirigenti e suoi amministratori ed i soci IBI NV</i> | 22 |
| 2.4 DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO | 22 |
| 3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE | 23 |
| 3.1 EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DI FINCASA 44 | 23 |
| 3.2 EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO FINCASA 44 | 24 |
| 3.2.1 <i>Struttura del Gruppo Fincasa 44 nella nuova denominazione Alerion Industries S.p.A.</i> | 25 |
| 4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE ATTIVITÀ RICEVUTE IN CONFERIMENTO | 26 |
| 4.1 DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLA PARTECIPAZIONE ACQUISITA | 26 |
| 4.1.1 <i>Stati Patrimoniali e Conti economici riclassificati 2000 e 2001</i> | 26 |
| 4.1.3 <i>Stato Patrimoniale e Conto economico riclassificato semestrale 2002</i> | 31 |
| 5. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DI FINCASA 4436 | |
| 5.1 SITUAZIONI PATRIMONIALI E CONTI ECONOMICI PRO-FORMA | 36 |
| 5.1.1 <i>Assunzioni di base dei pro-forma</i> | 36 |

| | |
|---|-----------|
| 5.1.2 <i>Dati patrimoniali consolidati pro-forma</i> | 38 |
| 5.1.3 <i>Dati economici consolidati pro-forma</i> | 39 |
| 5.1.4 <i>Note esplicative</i> | 40 |
| 5.2 INDICATORI PRO-FORMA PER AZIONE DI FINCASA 44 | 44 |
| 5.2.1 <i>Indicatori pro-forma per azione di Fincasa 44</i> | 44 |
| 5.2.2 <i>Note agli indicatori pro-forma</i> | 44 |
| 5.3 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA | 45 |
| 6. PROSPETTIVE DI FINCASA 44 E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO | 46 |
| 6.1 ANDAMENTO DEGLI AFFARI DI FINCASA 44 DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO CUI SI RIFERISCE L'ULTIMO BILANCIO PUBBLICATO | 46 |
| 6.2 INFORMAZIONI IN RELAZIONE ALLA PREVISIONE DEI RISULTATI DELL'ESERCIZIO IN CORSO | 47 |
| ALLEGATI | 47 |

PREMESSA

L'Assemblea straordinaria di Fincasa 44 è stata convocata per i giorni 20-21-23 dicembre 2002 per assumere le seguenti deliberazioni:

1. Riduzione del capitale sociale per copertura perdite da Euro 86.644.105,53 a Euro 62.859.449,11 mediante riduzione del valore nominale delle azioni da Euro 0,51 ciascuna a Euro 0,37 ciascuna;
2. Aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2441 c.c. sino ad un massimo di Euro 37.715.580,00 mediante emissione di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39;
3. Proposta di aumento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 4 c.c. per nominali Euro 61.666.666,42 mediante emissione di n. 166.666.666 azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna al prezzo di Euro 0,39 per azione (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), per un controvalore complessivo di Euro 64.999.999,74, mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS INVESTMENT NV;
4. Proposta di attribuire, ai sensi dell'art. 2443 c.c., al Consiglio di Amministrazione la facoltà di emettere warrant gratuiti e non cedibili in favore di amministratori, dipendenti e collaboratori coordinati e continuativi del Gruppo e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, c.c., entro il termine del 31.12.2006, sino ad un massimo di nominali Euro 37.000.000,00, mediante emissione di massime 100.000.000 azioni ordinarie a servizio dell'esercizio di detti warrant, fermo restando che tali aumenti del capitale saranno scindibili. Pertanto le sottoscrizioni delle azioni di nuova emissione conseguenti all'esercizio dei warrant assegnati saranno valide ed efficaci anche in caso di mancata integrale sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dal Consiglio di Amministrazione;
5. Proposta di attribuzione ex art. 2443 c.c. al Consiglio di Amministrazione della facoltà, esercitabile per 5 anni dalla data di delibera, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte, fino ad un massimo di nominali Euro 111.000.000,00, mediante emissione di massime n. 300.000.000 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci; ovvero in alternativa totale o parziale proposta di attribuzione ex art. 2420 ter c.c. al Consiglio di Amministrazione della facoltà esercitabile per 5 anni dalla data della delibera di emettere prestiti obbligazionari convertibili aumentando il capitale sociale a servizio della conversione dei prestiti medesimi fino ad un massimo di Euro 111.000.000,00. Abrogazione dell'ultimo comma dell'art. 5 e dell'ultimo comma dell'art. 7 dello Statuto Sociale;
6. Modifiche statutarie [trasferimento sede a Milano - modifica denominazione sociale in Alerion Industries S.p.A. - Comitato Esecutivo – nuove norme funzionamento CdA].

Il presente documento informativo (il "Documento Informativo") è stato predisposto, secondo le disposizioni dell'art. 70, comma 4 del Regolamento Consob 11971/1999 e successive modificazioni, per offrire agli azionisti di Fincasa 44 S.p.A. (di seguito "Fincasa 44" o la "Società") un quadro informativo completo ed esauriente dell'operazione relativa alla proposta di aumento del capitale sociale di Fincasa 44, per nominali Euro 61.666.666,42 da effettuarsi mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS INVESTMENT NV (di seguito IBI NV).

L'aumento di capitale di cui sopra, oggetto della proposta di delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti Fincasa 44 convocata per il 20 dicembre 2002, è strumentale alla acquisizione, mediante conferimento, del 100% della IBI NV, da realizzarsi mediante un aumento di capitale riservato agli azionisti della IBI NV.

Posto che il corrispettivo offerto da Fincasa 44 in cambio delle azioni IBI NV è costituito da azioni Fincasa 44 di nuova emissione, l'operazione potrà essere realizzata soltanto previa approvazione, da parte dell'assemblea straordinaria di Fincasa 44, di un aumento di capitale, ex art. 2441, 4° comma c.c., al servizio del conferimento in natura delle azioni apportate e riservato agli azionisti di IBI NV.

1. AVVERTENZE

1.1 RISCHI OD INCERTEZZE CHE POSSANO CONDIZIONARE IN MISURA SIGNIFICATIVA L'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE

Fincasa 44 attualmente è la holding di un gruppo di società che opera prevalentemente nel settore immobiliare. La sua gestione nell'ultimo esercizio ed in quello in corso 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.

Tali prospettive si dovrebbero concretizzare con l'integrazione del Gruppo Fincasa 44 , mediante l'operazione di conferimento, con il Gruppo IBI NV che opera nel settore del l'Investment Banking e del Merchant Banking.

Tale operazione comporterà un notevole impegno da parte del management che si ritiene peraltro adeguato al compito.

Infatti il futuro portafoglio di Fincasa 44 (nella nuova denominazione Alerion Industries S.p.A.) non sarà più orientato esclusivamente al settore immobiliare ma amplierà la propria sfera di attività in altri settori dell'industria e dei servizi.

L'attuale attività del Gruppo IBI NV si è basata fino ad oggi prevalentemente sulla presenza di un gruppo di soci imprenditori finanziari e di un motivato team di professionisti. L'eventuale uscita di alcuni di questi soggetti potrebbe influire negativamente sulle potenzialità di sviluppo del nuovo Gruppo. Anche al fine di minimizzare tale rischio la società ha in programma un adeguato piano di stock option riservato agli amministratori, ai dirigenti ed ai collaboratori coordinati e continuativi.

Inoltre si sottolinea che del Gruppo IBI NV, oggetto del conferimento, fa parte anche una banca italiana che sarà partecipata da Fincasa 44 al 10%. L'acquisizione di tale partecipazione è sottoposta, ai sensi della sez. II del cap. 1, del titolo II della circolare n. 229 della Banca d'Italia, alla richiesta di autorizzazione alla Banca d'Italia stessa. In attesa dell'autorizzazione è sospeso il diritto di voto nell'assemblea della banca. Sono in corso di predisposizione gli adempimenti per ottenere tale autorizzazione dall'Organo di Vigilanza a cui è già stata data l'informativa.

L'efficacia dell'operazione di conferimento non è subordinata al verificarsi di alcuna condizione sospensiva.

1.2 COINCIDENZA DI SOCI ED AMMINISTRATORI

Non ci sono coincidenze fra soci dei due gruppi nè fra i loro amministratori. L'unica coincidenza che si rileva è che il consigliere di Fincasa 44 Dott. Emanuele Rossini risulta anche Amministratore di IBI S.p.A. e di Demas SA (socio di IBI NV).

1.3 AGGIORNAMENTO PROFILI DI RISCHIO EVIDENZIATI IN PRECEDENTI DOCUMENTI

Nel Prospetto Informativo depositato presso la Consob in data 19 gennaio 2000 relativo all'aumento di capitale in opzione ai soci erano stati inseriti, fra gli altri, i seguenti elementi di rischio:

Attività svolta

Fincasa 44 è una holding di partecipazioni la cui attività è essenzialmente quella di indirizzo e controllo dell'attività delle società partecipate.

Gli elementi di rischio sono pertanto riconducibili alla capacità delle partecipate di garantire ritorni economici agli investimenti intrapresi che, data la vocazione del Gruppo, sono rivolti esclusivamente verso il settore immobiliare.

Redditività e posizione finanziaria

La crisi del settore immobiliare ha inciso negativamente sui risultati economici conseguiti dalla Società e dal Gruppo negli ultimi anni.

A seguito degli accordi stipulati con il ceto bancario già a partire dall'anno 1996, si è ritrovato il riequilibrio della posizione finanziaria complessiva e la piena autonomia operativa. Anche a seguito delle recenti dismissioni la società ritiene di raggiungere una situazione finanziaria positiva al termine del presente esercizio.

La politica della società è quella di proseguire nelle dismissioni del proprio patrimonio immobiliare anche, ove ritenuto opportuno, mediante interventi di riqualificazione e miglioria allo scopo di creare nuove risorse da destinarsi al progetto di sviluppo.

Si ritiene che l'operazione oggetto del presente Documento Informativo consenta definitivamente il superamento dei rischi a suo tempo descritti nel precedente Prospetto Informativo, considerato che l'attività del Gruppo, successivamente al conferimento di IBI NV, non sarà più orientata, come sopra evidenziato, esclusivamente al settore immobiliare ma indirizzata soprattutto nel settore del private equity in settori diversificati.

Inoltre, per quanto riguarda l'aggiornamento del rischio relativo alle "controversie legali", anch'esso evidenziato nel citato Prospetto Informativo, si rimanda a quanto riportato nella relazione semestrale al 30 giugno 2002.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 MODALITÀ E TERMINI DELL'OPERAZIONE

L'Assemblea straordinaria di Fincasa 44 è stata convocata per i giorni 20-21-23 dicembre 2002 per deliberare, fra l'altro:

l'aumento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 4 c.c. per nominali Euro 61.666.666,42 mediante emissione di n. 166.666.666 azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna al prezzo di Euro 0,39 per azione (pertanto con un sovrapprezzo di Euro 0,02), per un controvalore complessivo di Euro 64.999.999,74, mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI NV.

Tale operazione permetterà di indirizzare l'attività di Fincasa 44 nel settore finanziario mediante l'apporto di competenze specifiche fornite dai soci di IBI NV.

IBI NV, infatti, è una Holding attiva, attraverso le proprie partecipazioni, nel settore dell'Investment Banking (Corporate Finance, M&A, consulenza strategica) e del Merchant Banking (investimenti in equity, promozione e management di fondi di investimento) dotata di una struttura ad alto contenuto professionale.

La finalità dell'operazione è quella di dotare Fincasa 44 di risorse finanziarie e di know how per sviluppare l'attività propria di Holding di partecipazioni ampliando la sfera di interesse dal settore immobiliare nel quale si è fino ad oggi concentrata l'attività della società.

2.1.1 Descrizione della società oggetto dell'operazione di conferimento in natura

2.1.1.1 Denominazione sociale, forma giuridica, sede sociale e durata

La denominazione sociale della società le cui azioni costituiscono l'oggetto del conferimento in natura è IBI INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS INVESTMENT NV.

La società è stata costituita il 13 novembre 1985.

IBI NV è una società per azioni, con sede legale ad Amsterdam in Olanda, Amsteldijk 166, 1079LH, iscritta presso il Registro della Camera di Commercio e Industria di Amsterdam al n. 33253133.

Le azioni della società non sono negoziate in alcun mercato regolamentato.

La durata della società è a tempo indeterminato.

2.1.1.2 Capitale sociale

Alla data del presente Documento Informativo, il capitale sociale deliberato di IBI NV risulta pari a nominali Euro 2.440.000, rappresentato da 40.000 azioni di nominali Euro 61 ciascuna; il capitale sociale, interamente sottoscritto, è pari a Euro 822.097 rappresentato da n. 13.477 azioni.

Gli azionisti di IBI NV, conferenti il 100% del capitale sociale della medesima, sono i seguenti:

| | <u>n° azioni</u> | <u>%</u> |
|----------------------------|------------------|----------|
| AABAAC BEHEER B.V. | 2.050 | 15,2 |
| Fintad International S.A. | 1.977 | 14,7 |
| Financière Phone 1690 S.A. | 1.050 | 7,8 |
| GarretPark N.V. | 1.050 | 7,8 |
| Caporale Vittorio | 525 | 3,9 |
| Ambrosi Alessandra | 525 | 3,9 |
| Colleoni Gastone | 1.050 | 7,8 |
| Aladar S.A. | 1.050 | 7,8 |
| Muisca S.A. | 1.050 | 7,8 |
| R.N. Servizi S.p.A. | 1.050 | 7,8 |
| Mattei Silvana | 817 | 6,1 |
| Naggi Giancamillo | 233 | 1,7 |
| Demas S.A. | 1.050 | 7,8 |

2.1.1.3 Organi sociali

Il Consiglio di Amministrazione di IBI NV è composto di 5 membri, nelle persone dei signori:

| <u>Nominativo</u> | <u>Carica</u> | <u>Data della nomina</u> |
|--------------------------------|------------------|--------------------------|
| Colleoni Gastone | Amministratore A | 21.05.1997 |
| Leijdesdorff Henry Samuel | Amministratore A | 01.01.1999 |
| Birondi Angelo | Amministratore B | 01.07.1999 |
| Mazzi Carlo | Amministratore B | 01.07.1999 |
| Rasing Johanna Maria Christina | Amministratore B | 01.07.1999 |

La società è rappresentata dal Consiglio di Amministrazione. Il potere di rappresentanza compete anche a ogni Amministratore A individualmente o a due Amministratori B congiuntamente.

Il Consiglio di sorveglianza è composto di due membri nelle persone dei signori:

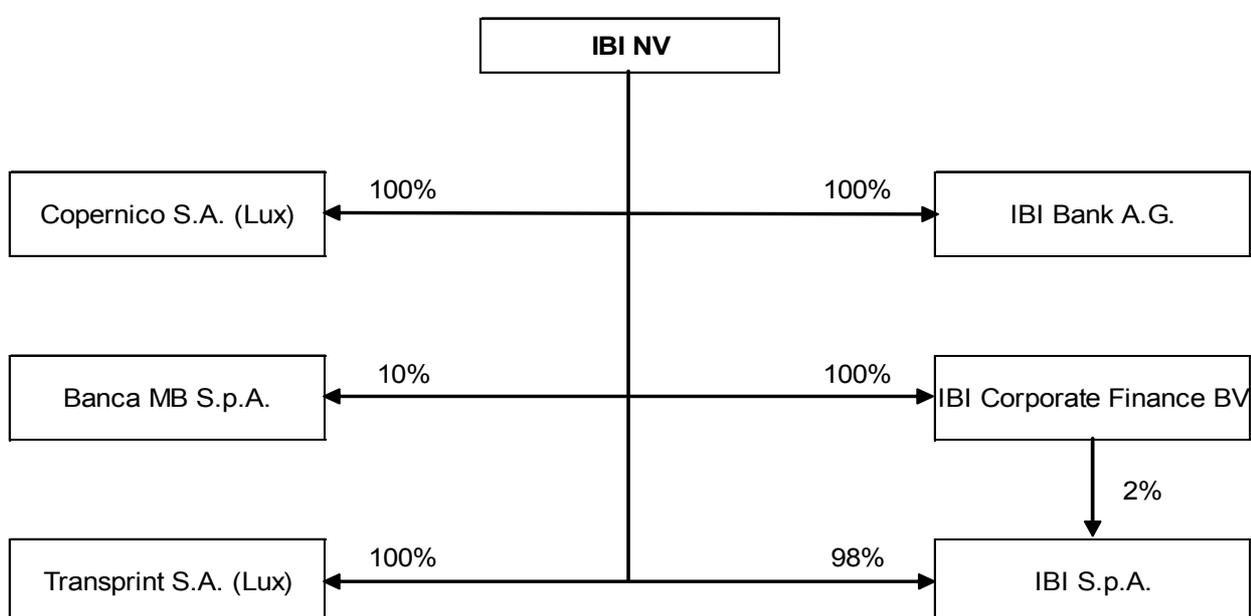
| Nominativo | Carica | Data della nomina |
|------------------------|----------------------|-------------------|
| Jonston Michael Joseph | Supervisory Director | 21.04.1998 |
| Giandomenico Picco | Supervisory Director | 21.04.1998 |

2.1.1.4 Andamento recente e descrizione delle attività di IBI NV e del suo Gruppo

IBI NV ha iniziato ad operare nel 1996; a partire dal 1997 ha operato, direttamente e per il tramite delle società controllate, in tre settori complementari:

- Investment banking: corporate finance, M&A, consulenza strategica,
- Merchant banking: investimenti diretti, promozione e management fondi di investimento,
- Private banking: asset management, brokerage, gestioni patrimoniali.

Al 30 giugno 2002 la struttura del Gruppo era la seguente:



IBI NV

IBI NV è la holding del Gruppo IBI; al 30 giugno 2002 ha un capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 800.625 e un patrimonio netto di Euro 53.219.524.

Nel primo semestre 2002 IBI NV ha registrato un fatturato pari a Euro 4.631 (Euro 19.464 al 31.12.01) ed un utile netto di Euro 373.977 (Euro 3.800.889 al 31.12.01).

IBI Corporate Finance BV

IBI BV, con sede legale ad Amsterdam, Olanda, è una società di consulenza e investimenti con un capitale sociale sottoscritto e versato al 30 giugno 2002 pari a Euro 45.378,02 ed un patrimonio netto di Euro 5.499.398.

Nel primo semestre 2002 IBI BV ha registrato un fatturato, costituito principalmente da prestazioni professionali, di Euro 516.217 (Euro 1.579.492 al 31.12.01) ed un risultato negativo di Euro 558.342 (Euro 1.139.483 al 31.12.01). Tale perdita è imputabile sia all'adeguamento al valore di mercato di titoli in portafoglio sia all'iscrizione di un consistente fondo svalutazione crediti.

La società al 30 giugno 2002 si avvaleva di 5 collaboratori.

IBI S.p.A.

IBI S.p.A., con sede legale a Milano, ha un capitale sociale, al 30 giugno 2002, di Euro 1.000.000 ed un patrimonio netto di Euro 6.708.687. Svolge la sua attività nel settore della consulenza e degli investimenti.

Nel primo semestre 2002 IBI S.p.A. ha registrato un fatturato, costituito principalmente da prestazioni professionali, di Euro 2.522.333 (Euro 3.498.165 al 31.12.01) ed un risultato pari a Euro 563.517 (Euro 552.171 al 31.12.01).

La società al 30 giugno 2002 si avvaleva di 12 dipendenti.

IBI S.p.A. possiede un immobile a Milano, Via Durini 18, acquisito in leasing e ristrutturato per intero. Si tratta di un edificio di ca. 2.700 mq - oltre a cantine e posti auto - su 4 piani, di cui uno utilizzato da IBI S.p.A., due locati a terzi, ed uno quasi interamente da destinare ad uso di locazione ovvero diretto.

Copernico S.A. (Lux)

La società Copernico S.A., con sede legale in Lussemburgo, attualmente inattiva, è stata utilizzata, in passato, come veicolo per l'attuazione di operazioni di acquisizione di società, al 30 giugno 2002 ha un capitale sociale di Euro 103.291,38 ed un patrimonio netto negativo di Euro 97.435.

Nel primo semestre 2002 Copernico S.A. non ha registrato alcun ricavo ed il risultato netto è stato pari a Euro 118.737 (al 31.12.01 ha riportato un risultato negativo di Euro 4.666) a seguito di cessione di partecipazione.

Transprint S.A. (Lux)

La società Transprint S.A., con sede legale in Lussemburgo, attualmente inattiva, è stata utilizzata, in passato, come veicolo per l'attuazione di operazioni di acquisizione di società, al 30 giugno 2002 ha un capitale sociale di Euro 1.601.016,39 ed un patrimonio netto di Euro 1.805.589.

Nel primo semestre 2002 Transprint S.A. non ha registrato alcun ricavo, ed il risultato netto è stato pari a Euro 19.018 (Euro 196.188 al 31.12.01).

Banca MB S.p.A., di cui IBI NV detiene una partecipazione del 10%, è una banca che ha recentemente ottenuto, dalla Banca d'Italia, l'autorizzazione ad operare e che svolgerà attività di finanza d'impresa (partecipazione diretta, se pur minoritaria, alle operazioni organizzate) e private banking.

Per quanto riguarda **IBI Bank A.G.**, la società del Gruppo attiva nel Private Banking, è già stata deliberata da IBI NV la sua cessione che dovrà essere effettuata prima dell'operazione di conferimento. Gli azionisti di IBI NV hanno manifestato il loro impegno a rilevare il 100% del capitale di IBI Bank A.G. ad un prezzo non inferiore a Euro 24.039.000,00 (pari al valore di carico) ciò al fine di dare certezza giuridica al fatto che la partecipazione in detta banca sarà alienata.

Conseguentemente il compendio aziendale che verrà conferito non comprenderà la partecipazione in IBI Bank A.G..

Nel primo semestre 2002 il Gruppo IBI NV ha riportato ricavi per Euro 3.043.160 e un risultato netto di periodo pari a Euro 373.974. I ricavi non considerano i dati relativi ad IBI Bank A.G. poiché, in vista della cessione, la stessa non è stata consolidata integralmente ma con il metodo del patrimonio netto, inoltre la quota del risultato di IBI Bank A.G., di competenza di IBI NV, non è stata contabilizzata.

2.1.2 Modalità, condizioni e termini dell'operazione

L'esecuzione del conferimento avverrà immediatamente dopo la chiusura dei termini per l'esercizio del diritto di opzione relativo all'aumento del capitale in opzione.

2.1.2.1 Valutazione di Fincasa 44

Per la determinazione del rapporto di concambio, il Consiglio di Amministrazione di Fincasa 44 ha dovuto identificare dei criteri di valorizzazione dei capitali economici, sia di IBI NV sia della Società, applicabili in modo omogeneo, compatibilmente con gli elementi caratteristici delle singole società oggetto di valutazione.

Inoltre, il Consiglio, nell'identificare detti criteri di valorizzazione, ha adottato quello più

prudenziale, così come previsto dalle norme del codice civile poste a presidio dell'integrità del capitale sociale.

Ad avviso del Consiglio, tale modalità di procedimento consente di soddisfare l'interesse degli attuali soci, privati del diritto di opzione, a conservare il valore patrimoniale della loro partecipazione, nel rispetto delle prescrizioni di legge.

Per quanto attiene alla validità economica dell'operazione per gli attuali azionisti di Fincasa 44, e per la congruità del prezzo di emissione delle azioni riservate ai Conferenti, il Consiglio della Società è partito dalla considerazione che una valutazione del capitale economico di Fincasa 44 non possa prescindere dalla valutazione della consistenza patrimoniale, la quale deve tenere conto dell'effettivo valore degli assets, nella fattispecie di natura immobiliare.

Il prezzo di emissione di Euro 0,39 per azione è superiore al valore per azione determinato sulla base del patrimonio netto civilistico e consolidato del Gruppo Fincasa 44, che al 30 settembre 2002 risultava pari, rispettivamente, a Euro 63.429.000 (dato civilistico) ed Euro 61.693.000 (dato consolidato).

Considerando altresì l'andamento delle quotazioni delle azioni Fincasa 44 negli ultimi sei mesi*, il prezzo di emissione appare senz'altro congruo alla luce dei parametri previsti dall'art. 2441, 6° comma, c.c..

In particolare, il prezzo di emissione si confronta con i seguenti valori patrimoniali per azione al 30 settembre 2002:

- valore patrimoniale contabile netto consolidato, pari a Euro 0,3631;
- valore patrimoniale contabile netto civilistico, pari a Euro 0,3737.

Quanto ai corsi di borsa, la media ponderata relativa agli ultimi 180 giorni* è stata di Euro 0,3738 per azione. Le quotazioni, peraltro, hanno registrato una forte flessione nel semestre; la media ponderata relativa agli ultimi 30 giorni* è stata di Euro 0,3533 per azione.

Si ritiene, pertanto, che l'operazione consenta non solo, così come richiesto dalla normativa, di salvaguardare a pieno il valore attuale dell'azione, ma anche il perseguimento dell'obiettivo di crescita di valore per l'azionista, in quanto permette di:

- riallocare il patrimonio sociale in attività caratterizzate da una redditività nettamente superiore e forti prospettive di crescita, pur tenendo conto di una maggiore volatilità nei risultati;

* Trattasi dei mesi precedenti la data della relazione degli amministratori redatta, in data 22.10.02, per l'assemblea straordinaria.

* Trattasi dei giorni precedenti la data della relazione degli amministratori redatta, in data 22.10.02, per l'assemblea straordinaria.

- riconoscere agli attuali azionisti un premio implicito superiore al 9% rispetto ai corsi di mercato che hanno preceduto l'operazione.

2.1.2.2 Valutazione di IBI NV

Per la valutazione di IBI NV, il Consiglio di Amministrazione di Fincasa 44 ha ritenuto adeguato utilizzare il metodo del patrimonio netto rettificato, con stima separata dell'avviamento relativa all'attività di corporate finance svolta dalle controllate IBI Corporate Finance BV e IBI S.p.A..

Si ricorda che la partecipazione del 100% in IBI Bank A.G. verrà ceduta ad un prezzo non inferiore a Euro 24.039.000 ivi inclusa l'eventuale preliminare distribuzione di un dividendo straordinario.

Si è proceduto, in sostanza ad adeguare il valore del patrimonio netto di IBI NV al 31 maggio 2002 (coincidente con quello consolidato) tramite il calcolo di plusvalenze e minusvalenze sulle operazioni proprie di IBI NV e sulle valutazioni delle singole società consolidate, nonché tenendo conto, seppur in misura prudenziale, del valore dell'avviamento dell'attività di Investment Banking caratterizzata da una soddisfacente redditività.

Sulla base di tale metodologia il valore del capitale economico di IBI NV, con gli opportuni arrotondamenti, risulta pari a Euro 67.871.000, come di seguito dettagliato.

| | |
|---|-------------------|
| Patrimonio netto contabile 31/5 | 53.140.000 |
| Aumenti di capitale successivi al 31/5 | 21.000 |
| Maggior valore immobili al netto dell'effetto fiscale | 7.000.000 |
| Plusvalenze | 2.880.000 |
| Minusvalenze | (1.550.000) |
| Avviamento | 6.380.000 |
| | <hr/> |
| Patrimonio netto rettificato | 67.871.000 |

Peraltro, il management del Gruppo IBI NV, d'intesa con i soci conferenti, ha condiviso l'approccio metodologico adottato dal Consiglio di Amministrazione di Fincasa 44 accettando di effettuare il conferimento al valore di Euro 65.000.000, che rappresenta il limite inferiore del range di prezzo considerato dai conferenti.

2.1.2.3 Valutazione peritale di IBI NV

L'operazione di aumento di capitale mediante conferimento in natura prevede inoltre, ai

sensi del combinato disposto degli artt. 2343 e 2440 c.c, che chi conferisce i beni in natura debba presentare la relazione giurata di un esperto designato dal Presidente del tribunale, contenente la descrizione dei beni conferiti, il valore attribuito, i criteri di valutazione seguiti, nonché l'attestazione che il valore attribuito non sia inferiore al valore nominale, aumentato dell'eventuale sovrapprezzo, delle azioni emesse a fronte del conferimento.

Il Tribunale di Roma ha nominato, su richiesta dei soci di IBI NV, il Prof. Avv. Emmanuele Emanuele quale esperto incaricato di redigere la suddetta relazione. In data 27 novembre 2002 è stato effettuato il giuramento della perizia.

Il perito ha stabilito che sulla base del metodo di valutazione adottato (metodo misto con stima autonoma dell'avviamento) il valore globale dell'azienda è risultato, alla data di riferimento del 31 maggio 2002, di Euro 65.280.000,00 ed ha concluso pertanto che:

- il valore dell'intero Capitale Sociale della società IBI NV da conferire in Fincasa 44 in occasione dell'emettendo aumento di capitale è pari a Euro 65.280.000;
- il valore attribuibile alle azioni che saranno emesse in occasione del deliberando aumento di capitale di Fincasa 44, in relazione al conferimento delle azioni rappresentanti l'intero Capitale di IBI NV, non potrà essere superiore all'importo di Euro 65.281.793,61 arrotondato a Euro 65.280.000, così dettagliato:

| | |
|---|-------------------|
| Patrimonio netto contabile 31/5 | 53.352.738 |
| Maggior valore immobili al netto dell'effetto fiscale | 7.300.000 |
| Plusvalenze | 374.096 |
| Minusvalenze | (875.000) |
| Avviamento | <u>5.130.000</u> |
| Patrimonio netto rettificato | 65.281.793 |

Tale stima è stata confermata dallo stesso perito anche a seguito di un ulteriore esame effettuato sul bilancio infrannuale al 30 giugno 2002.

2.1.2.4 Parere di congruità della società di revisione

Secondo il disposto dell'art. 158 del decreto legislativo 24.02.98 n. 58 (TUF), per le finalità di cui all'art. 2441, 6° comma c.c., la società Horwath & Horwath Italia S.a.s. ha rilasciato il previsto parere di congruità del prezzo di emissione delle azioni Fincasa 44 nell'ambito dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione a fronte del conferimento delle azioni oggetto dell'offerta.

2.1.3 Azionariato di Fincasa 44 S.p.A.

La composizione dell'azionariato della Società a seguito della sottoscrizione dell'aumento

del capitale mediante conferimento è strettamente connessa agli esiti dell'aumento del capitale in opzione di cui al punto 2. all'ordine del giorno dell'assemblea straordinaria di cui in premessa.

La seguente tabella è stata redatta sull'assunto che l'aumento del capitale in opzione ai soci venga interamente sottoscritto dagli attuali soci di Fincasa 44 in proporzione alle partecipazioni dagli stessi attualmente detenute.

| Azionisti | n. azioni ante aumento di capitale | % | Azioni emesse (offerte in opzione) | n. azioni post aumento di capitale in opzione | % | Azioni emesse per conferimento IBI NV | n. azioni post aumento e conferimento | % |
|--|------------------------------------|-------------|------------------------------------|---|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 33.650.256 | 19,81% | 20.190.153 | 53.840.409 | 19,81% | | 53.840.409 | 12,3% |
| Homeland Servicios de Consultoria Ltda | 23.734.287 | 13,97% | 14.240.572 | 37.974.859 | 13,97% | | 37.974.859 | 8,7% |
| Capitalia S.p.A. | 21.993.000 | 12,95% | 13.195.800 | 35.188.800 | 12,95% | | 35.188.800 | 8,0% |
| Capitalia S.p.A. (in pegno) | 156.580 | 0,09% | 93.948 | 250.528 | 0,09% | | 250.528 | 0,1% |
| Banco di Sardegna S.p.A. | 10.200.000 | 6,00% | 6.120.000 | 16.320.000 | 6,00% | | 16.320.000 | 3,7% |
| Bonati Fabio | 3.723.964 | 2,19% | 2.234.378 | 5.958.342 | 2,19% | | 5.958.342 | 1,4% |
| Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | 5.543.224 | 3,26% | 3.325.934 | 8.869.158 | 3,26% | | 8.869.158 | 2,0% |
| Brunello A. | 4.140.000 | 2,44% | 2.484.000 | 6.624.000 | 2,44% | | 6.624.000 | 1,5% |
| Iteq ScA (*) | 555.000 | 0,33% | 333.000 | 888.000 | 0,33% | | 888.000 | 0,2% |
| Mercato | 66.194.092 | 38,96% | 39.716.215 | 105.910.307 | 38,96% | | 105.910.307 | 24,2% |
| AABAAC Beheer B.V. | | | | | | 25.351.834 | 25.351.834 | 5,8% |
| Fintad International S.A. | | | | | | 24.449.061 | 24.449.061 | 5,6% |
| Financière Phone 1690 S.A. | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| GarretPark N.V. | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| Vittorio Caporale | | | | | | 6.492.543 | 6.492.543 | 1,5% |
| Alessandra Ambrosi | | | | | | 6.492.543 | 6.492.543 | 1,5% |
| Gastone Colleoni | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| Aladar S.A. | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| Musica S.A. | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| R.N. Servizi S.p.A. | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| Mattei Silavana | | | | | | 10.103.633 | 10.103.633 | 2,3% |
| Naggi Giancamillo | | | | | | 2.881.452 | 2.881.452 | 0,7% |
| Demas S.A. | | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,0% |
| Totale | 169.890.403 | 100% | 101.934.000 | 271.824.403 | 100% | 166.666.668 | 438.491.069 | 100% |

(*) La ITEQ ScA detiene la maggioranza assoluta del capitale sociale della Homeland.

La seguente tabella è stata invece redatta sull'assunto che nessuna delle azioni emesse a seguito dell'aumento del capitale in opzione ai soci di Fincasa 44 venga sottoscritta.

| Azionisti | n. azioni ante aumento di capitale | % | n. azioni post aumento di capitale in opzione | % | Azioni emesse per conferimento IBI NV | n. azioni post aumento e conferimento | % |
|--|------------------------------------|-------------|---|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 33.650.256 | 19,81% | 33.650.256 | 19,81% | | 33.650.256 | 10,0% |
| Homeland Servicios de Consultoria Ltda | 23.734.287 | 13,97% | 23.734.287 | 13,97% | | 23.734.287 | 7,1% |
| Capitalia S.p.A. | 21.993.000 | 12,95% | 21.993.000 | 12,95% | | 21.993.000 | 6,5% |
| Capitalia S.p.A. (in pegno) | 156.580 | 0,09% | 156.580 | 0,09% | | 156.580 | 0,05% |
| Banco di Sardegna S.p.A. | 10.200.000 | 6,00% | 10.200.000 | 6,00% | | 10.200.000 | 3,0% |
| Bonati Fabio | 3.723.964 | 2,19% | 3.723.964 | 2,19% | | 3.723.964 | 1,1% |
| Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | 5.543.224 | 3,26% | 5.543.224 | 3,26% | | 5.543.224 | 1,6% |
| Brunello A. | 4.140.000 | 2,44% | 4.140.000 | 2,44% | | 4.140.000 | 1,2% |
| Iteq ScA | 555.000 | 0,33% | 555.000 | 0,33% | | 555.000 | 0,2% |
| Mercato | 66.194.092 | 38,96% | 66.194.092 | 38,96% | | 66.194.092 | 19,7% |
| AABAAC Beheer B.V. | | | | | 25.351.834 | 25.351.834 | 7,5% |
| Fintad International S.A. | | | | | 24.449.061 | 24.449.061 | 7,3% |
| Financière Phone 1690 S.A. | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| GarretPark N.V. | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| Vittorio Caporale | | | | | 6.492.543 | 6.492.543 | 1,9% |
| Alessandra Ambrosi | | | | | 6.492.543 | 6.492.543 | 1,9% |
| Gastone Colleoni | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| Aladar S.A. | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| Musica S.A. | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| R.N. Servizi S.p.A. | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| Mattei Silvana | | | | | 10.103.633 | 10.103.633 | 3,0% |
| Naggi Giancamillo | | | | | 2.881.452 | 2.881.452 | 0,9% |
| Demas S.A. | | | | | 12.985.086 | 12.985.086 | 3,9% |
| Totale | 169.890.403 | 100% | 169.890.403 | 100% | 166.666.668 | 336.557.071 | 100% |

A seguito dell'aumento del capitale con conferimento del 100% del capitale di IBI NV, nessun soggetto verrà a detenere il controllo di Fincasa 44 ai sensi degli artt. 2359 c.c. e 93 del Testo Unico della Finanza. Alla data del presente Documento Informativo non risulta l'esistenza di patti parasociali relativi alle azioni Fincasa 44.

I soci conferenti (AABAAC Beheer B.V., Fintad International S.A., Financière Phone 1690 S.A., GarretPark N.V., Caporale Vittorio, Ambrosi Alessandra, Colleoni Gastone, Aladar S.A., Muisca S.A., R.N. Servizi S.p.A., Mattei Silvana, Naggi Giancamillo, Demas S.A.) hanno manifestato sin d'ora la loro intenzione di sottoscrivere un patto parasociale finalizzato ad assicurare, da un lato, la stabilità dell'assetto azionario di Fincasa 44 e, dall'altro, la rappresentatività degli organi di gestione a salvaguardia dell'unitarietà di indirizzo della gestione. La sottoscrizione del patto parasociale avverrà immediatamente dopo la sottoscrizione dell'aumento di capitale mediante conferimento. I soci conferenti intendono inoltre permettere l'adesione al patto parasociale, sin dalla data di sottoscrizione dello stesso, anche ad altri attuali o nuovi azionisti di Fincasa 44, diversi dai soci conferenti (di seguito, gli "ulteriori soci"). A seguito della sottoscrizione del patto parasociale, nessuno degli aderenti verrà a detenere il controllo di Fincasa 44 ai sensi degli artt. 2359 c.c. e 93 del TUF.

In conseguenza della sottoscrizione del patto parasociale, i soci conferenti - e gli ulteriori soci che dovessero sottoscrivere il patto parasociale - saranno solidalmente tenuti a lanciare un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulle azioni ordinarie Fincasa 44, ivi incluse quelle emesse in esecuzione dell'aumento di capitale in opzione, ai sensi degli artt. 106 e 109 del TUF, in quanto:

i. a seguito della sottoscrizione dell'aumento del capitale mediante conferimento, i soci

conferenti verranno a detenere una partecipazione complessiva superiore al 30% del nuovo capitale sociale. A tal riguardo si precisa che poiché (a) è attualmente in fase di valutazione l'eventuale costituzione di un consorzio di garanzia per la sottoscrizione delle azioni che verranno emesse a seguito dell'aumento del capitale in opzione e (b) non si ha ancora notizia di manifestazioni di volontà da parte degli azionisti in merito alla disponibilità a sottoscrivere le stesse, non è al momento possibile prevedere quale sarà l'ammontare della partecipazione che i soci conferenti verranno a detenere. Si segnala tuttavia che i soci conferenti verranno a detenere una partecipazione non inferiore al 38,01% del nuovo capitale sociale, assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento del capitale in opzione, e una partecipazione non inferiore al 49,52% del nuovo capitale sociale, assumendo che nessuna azione emessa a seguito dell'aumento del capitale in opzione venga sottoscritta;

- ii.* il patto parasociale, a seguito della sottoscrizione, assumerà rilievo ai fini dell'applicazione dell'art. 122 del TUF e realizzerà il concerto di cui all'art. 109, comma 1, lett. a) di tale decreto;
- iii.* nei dodici mesi precedenti alla sottoscrizione del patto parasociale, i soci conferenti avranno sottoscritto azioni Fincasa 44 a seguito dell'aumento del capitale mediante conferimento, ad un prezzo di Euro 0,39 per azione.

Gli aderenti al patto parasociale intendono mantenere la quotazione delle azioni di Fincasa 44, al fine di permettere alla stessa di beneficiare dei vantaggi connessi alla quotazione, in termini di reperimento di nuove fonti finanziarie, possibilità di investimento nonché di maggior visibilità sul mercato e presso gli operatori finanziari.

È intenzione degli aderenti al patto mantenere, a seguito del completamento dell'OPA, un'adeguata quota di flottante di azioni ordinarie di Fincasa 44 per permettere agli azionisti di beneficiare delle prospettive di sviluppo scaturenti dall'operazione di riorganizzazione del Gruppo Fincasa 44 al fine di garantire un idoneo sostegno finanziario ed un efficiente accesso al mercato dei capitali.

Pertanto, nel caso in cui, a seguito dell'OPA, gli aderenti al patto venissero a detenere, direttamente e indirettamente, una partecipazione complessivamente superiore al 90% del capitale sociale di Fincasa 44, gli stessi non promuoveranno alcuna offerta residuale ai sensi dell'art. 108 del TUF e, pertanto, provvederanno a ripristinare entro 4 mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Il flottante potrà essere ricostituito mediante riallocazione sul mercato di parte delle azioni di Fincasa 44 possedute a seguito della conclusione dell'OPA e/o per effetto dell'aumento del capitale a pagamento, all'approvazione del quale il Consiglio di Amministrazione della Società sarà delegato, ai sensi dell'art. 2443 c.c., dall'assemblea straordinaria.

2.2 MOTIVAZIONI E FINALITÀ DELL'OPERAZIONE

2.2.1 Motivazioni dell'operazione con particolare riguardo agli obiettivi gestionali di Fincasa 44

Il Consiglio di Amministrazione di Fincasa 44 ritiene che avviare una nuova attività nel settore finanziario, da affiancare alla tradizionale attività svolta nel comparto immobiliare, sia in questo momento di particolare attrattiva in quanto:

- dopo gli eventi del settembre 2001 e lo sgonfiamento della bolla speculativa dei mercati azionari, l'economia potrà riprendersi solo in un contesto meno stabile;
- la frammentazione del mercato italiano ed europeo e gli scarsi investimenti tecnologici effettuati negli scorsi anni evidenziano come le imprese meglio posizionate sul mercato abbiano considerevoli margini di miglioramento di efficienza e competitività;
- gli investimenti confluiranno verso imprese che presentino una "prospettiva reale di crescita", senza essere obbligati a riconoscere, e quindi pagare, anticipatamente il valore futuro, assumendo ugualmente il rischio attuale (come ad esempio è avvenuto in gran parte dei progetti legati alla c.d. new economy).

Inoltre, da un lato il processo di globalizzazione in atto impone alle imprese italiane di adottare delle scelte strategiche innovative a livello nazionale, europeo ed internazionale, dall'altro il processo di "recessione" in corso impone ulteriori vincoli che rendono più difficili eventuali processi di sviluppo già esistenti.

Molte imprese a carattere familiare dovranno pertanto affrontare situazioni di natura straordinaria per esigenze di crescita strategica, per i mutamenti dei mercati o per una pregressa gestione inefficiente.

La complessa situazione sui mercati, la contrazione dei tradizionali investimenti borsistici con la conseguente creazione di liquidità ed i bassi tassi di interesse, consentono, inoltre, di ipotizzare con fondatezza che la vocazione a investire nel settore finanziario risulterà accresciuta, così come in prospettiva è ragionevole ritenere che la Borsa possa nuovamente accogliere con favore matricole con fondamentali solidi e prospettive di crescita credibili.

Fincasa 44 assumerebbe, pertanto, il ruolo e le funzioni proprie di un Investment Company con specifiche competenze di natura imprenditoriale e finanziaria supportata da una struttura organizzata e depositaria di un ampio know how per le analisi di impresa, prodotti e mercati.

Per attuare le linee di programma sopra individuate, il Consiglio di Amministrazione di Fincasa 44 ha ritenuto fondamentale integrarsi con il Gruppo IBI NV, il quale dispone di specifiche e credibili capacità professionali, che sono ritenute essenziali per:

- comprendere le opportunità che il mercato presenta;
- individuare i progetti e gestirne le soluzioni, definendo il piano di crescita del valore;
- realizzare le soluzioni ideate e individuare e/o supportare e/o sostituire il management nella gestione ordinaria e straordinaria;
- avere accesso al mercato dei capitali, nonché per avere la visione strategica e finanziaria adeguata al momento di mercato.

2.2.2 Programmi elaborati da Fincasa 44 relativamente al Gruppo IBI NV

Il Gruppo IBI NV continuerà la sua attività, come fino ad oggi svolta, ovvero quella di:

- ricercare investimenti con un'ottica di medio termine e con cash flow ragionevolmente prevedibile;
- evitare rischi eccessivi/mercati instabili;
- coinvestire, ove possibile, con i leader del settore.

Fincasa 44 ritiene che l'inserimento del Gruppo IBI NV in una realtà quotata in Borsa e la presenza di strutture finanziarie nell'azionariato, in grado di generare opportunità e organizzare il reperimento delle risorse, fornirà alla nuova realtà ulteriori vantaggi competitivi rispetto a quelli già presenti, quali:

- un motivato team di Manager e di Professionisti;
- la presenza di un Gruppo di Soci Imprenditori finanziari di alta specializzazione nonché portatori di occasioni di investimento ed esperienze gestionali;
- una rete di collegamenti internazionali sperimentati.

Ulteriore vantaggio è dato dalla partecipazione in Banca MB SpA, che dovrebbe sviluppare una duplice attività:

- finanza d'impresa (partecipazione diretta, se pur minoritaria, alle operazioni organizzate);
- private banking.

Direttamente e/o indirettamente (attraverso IBI SpA) la Banca MB SpA dovrebbe essere attiva anche nel campo dell'assistenza nel comparto della finanza aziendale.

2.3 RAPPORTI TRA FINCASA 44, SOCIETÀ DA QUESTA CONTROLLATE, DIRIGENTI SUOI AMMINISTRATORI ED I SOCI DI IBI NV

2.3.1 Rapporti significativi intrattenuti da Fincasa 44, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con il Gruppo IBI NV

Ad oggi Fincasa 44 non ha, direttamente o indirettamente tramite società controllate, intrattenuto rapporti significativi con IBI NV e società appartenenti al Gruppo IBI NV.

2.3.2 Rapporti tra Fincasa 44, società da questo controllate, dirigenti e suoi amministratori ed i soci IBI NV

Non ci sono coincidenze fra soci dei due gruppi n'è fra i loro amministratori. L'unica coincidenza che si rileva è che il consigliere di Fincasa 44 dott. Emanuele Rossini risulta anche consigliere di IBI S.p.A. nonché Amministratore della società Demas (socio di IBI NV).

2.4 DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO

Sono a disposizione del pubblico presso la sede legale di Fincasa 44, via del Giorgione, 59, Roma e presso Borsa Italiana S.p.A., Piazza degli Affari 6, Milano i seguenti documenti:

- Bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2001 e al 31 dicembre 2000 di IBI NV;
- Relazione semestrale al 30 giugno 2002 di IBI NV.

3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE

3.1 EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DI FINCASA 44

Come già indicato nel precedente paragrafo 2.2.1 Fincasa 44 (nella nuova denominazione "Alerion Industries S.p.A.") assumerà il ruolo e le funzioni proprie di una Investment Company con specifiche competenze di natura imprenditoriale e finanziaria supportata da una struttura organizzata e depositaria di un ampio know how per le analisi di impresa, prodotti e mercati.

Grazie all'integrazione con IBI NV la Società sarà in grado di:

- comprendere le opportunità che il mercato presenta;
- individuare i progetti e gestirne le soluzioni, definendo il piano di crescita del valore;
- realizzare le soluzioni ideate e individuare e/o supportare e/o sostituire il management nella gestione ordinaria e straordinaria;
- avere accesso al mercato dei capitali, nonché avere la visione strategica e finanziaria adeguata al momento di mercato.

Le principali linee di intervento che porteranno Fincasa 44 ad essere una Investment Company sono di seguito rappresentate.

- 1) Cessione nel breve periodo degli assets immobiliari non strategici al fine di liberare risorse patrimoniali di bassa redditività per sostenere i nuovi programmi maggiormente remunerativi.
- 2) Assegnare a Fincasa 44 l'obiettivo di promuovere iniziative finalizzate all'assunzione di partecipazioni in imprese dotate di potenziale di sviluppo collegato a tecnologie, quote di mercato e potenzialità di espansione internazionale (al fine di creare valore anche attraverso la creazione di alleanze internazionali).

È previsto che Fincasa 44 possa avere un ruolo attivo nelle imprese partecipate, contribuendo a determinarne strategie e conduzione operativa.

Il portafoglio di investimenti sarà per la gran parte concentrato in iniziative industriali; potranno altresì essere ancora effettuati investimenti nel settore immobiliare da svilupparsi con qualificati partners italiani ed internazionali e comunque finalizzati in termini di valorizzazione di cespiti immobiliari con un panorama di intervento di breve periodo.

- 3) Integrazione e coordinamento delle attività specialistiche svolte dalle diverse unità operative/persone giuridiche in cui verrà ad articolarsi il nuovo Gruppo, ivi inclusa la₂₃

partecipazione nella recentemente autorizzata Banca MB di cui inizialmente si deterrà una partecipazione pari al 10% che in prospettiva – qualora se ne presenti l'opportunità (in relazione anche ad un prossimo aumento di capitale) – potrà essere incrementata fino al 15% (massimo consentito dalla normativa Banca-Impresa vigente), in tal modo consentendo di cogliere appieno le sinergie derivanti dalle operazioni di finanza d'impresa correlate anche con gli investimenti del Gruppo. Per quanto attiene la partecipazione in Banca MB si fa presente che sarà presentata alla Banca d'Italia, già informata sull'argomento, la richiesta di autorizzazione di cui alla sez. II del cap. 1, del titolo II della circolare n. 229 della Banca d'Italia.

Si ritiene opportuno evidenziare, da ultimo, come l'integrazione prospettata con il Gruppo IBI NV, e il conseguente ampliamento delle aree di intervento, possa portare ulteriori vantaggi agli azionisti Fincasa 44 in quanto, oltre all'immediata crescita dimensionale si potranno cogliere ulteriori opportunità di sviluppo in modo tale da creare valore per gli azionisti.

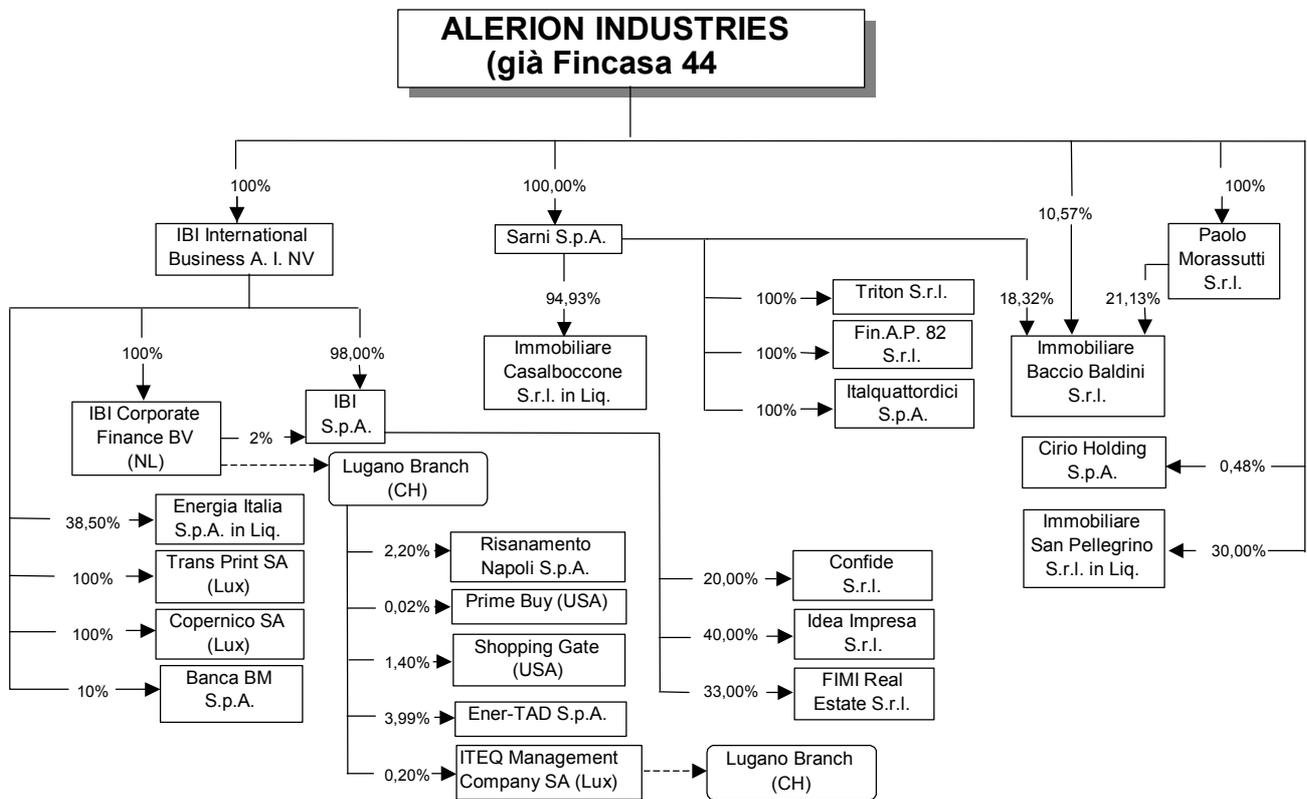
3.2 EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO FINCASA 44

Fincasa 44 avrà un ruolo attivo nelle imprese partecipate, contribuendo a determinarne strategie e conduzione operativa.

Verrà sviluppata l'integrazione ed il coordinamento delle attività specialistiche svolte dalle diverse unità operative/persone giuridiche in cui verrà ad articolarsi il nuovo Gruppo, ivi inclusa la partecipazione nella recentemente autorizzata Banca MB, in tal modo consentendo di cogliere appieno le sinergie derivanti dalle operazioni di finanza d'impresa correlate anche con gli investimenti del Gruppo.

3.2.1 Struttura del Gruppo Fincasa 44 nella nuova denominazione Alerion Industries S.p.A.

Alla conclusione dell'operazione di conferimento di IBI NV la struttura del Gruppo sarà così rappresentata:



4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE ATTIVITA' RICEVUTE IN CONFERIMENTO

4.1 DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLA PARTECIPAZIONE ACQUISITA

4.1.1 Stati Patrimoniali e Conti economici riclassificati 2000 e 2001

Il Gruppo IBI NV per la redazione dei suoi bilanci adotta, come valuta operativa, il franco svizzero in quanto i principali cespiti e le principali attività sono state fino ad oggi espresse in tale valuta. I dati qui di seguito riportati sono espressi in euro al fine di rendere omogeneo il confronto con i dati relativi al Gruppo Fincasa 44; per la conversione sono stati utilizzati i seguenti tassi di cambio 2001 1 CHF=0,68495 € -2000 1 CHF =0,66640 €

Il perimetro di consolidamento comprende le seguenti società:

IBI NV

IBI Bank AG

IBI S.p.A.

IBI Corporate BV

Copernico S.A.

Transprint S.A.

I bilanci consolidati della società sono stati redatti secondo le disposizioni della normativa olandese.

Il gruppo opera principalmente nei settori bancario e della consulenza

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO (importi in migliaia di euro)

| | Consuntivo al 31.12.01 | Consuntivo al 31.12.00 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Crediti commerciali | 11.511 | 14.198 |
| (Debiti commerciali) | (17.622) | (10.224) |
| Magazzino | 0 | 0 |
| Capitale circolante operativo | (6.111) | 3.974 |
| Immobilizzazioni | 10.491 | 3.133 |
| Partecipazioni al netto dei fondi | 2.894 | 7.767 |
| Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali | 52 | 73 |
| Fondi per rischi ed oneri | (946) | (1.402) |
| Altre attività (passività) | 14.212 | 16.279 |
| Totale capitale investito netto | 20.593 | 29.824 |
| Patrimonio netto di Gruppo | 53.268 | 43.304 |
| Patrimonio netto di Terzi | 0 | 0 |
| Patrimonio netto totale | 53.268 | 43.304 |
| Debiti finanziari a breve | 715 | 2.992 |
| (Disponibilità finanziarie) | (39.593) | (20.474) |
| Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo | 6.202 | 4.002 |
| Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t | 0 | 0 |
| Indebitamento finanziario netto totale | (32.675) | (13.480) |
| Totale fonti di finanziamento | 20.593 | 29.824 |
| Debt/Equity | (0,61) | (0,31) |
| indebitamento a breve | (38.878) | (17.482) |
| indebitamento a lungo | 6.202 | 4.002 |
| indebitamento totale | (32.675) | (13.480) |

I crediti commerciali, che passano da Euro 14.198.000 al 31-12-2000 a Euro 11.511.000 al 31-12-2001, nel 2001 sono composti da crediti per prestazioni rese e da crediti su vendita di partecipazione strumentale (per Euro 2.571.000 sono riferibili all'attività della IBI Bank A.G.)

La differenza relativa ai debiti commerciali, che aumentano da Euro 10.224.000 al 31-12-2000 a Euro 17.622.000 al 31-12-2001, è principalmente imputabile all'acquisto del contratto di leasing riferito a tre piani dell'immobile sito in via Durini 16/18 (nel 2001 i crediti riferibili all'attività della IBI Bank A.G. ammontano a Euro 13.325.000)

Le immobilizzazioni passano da Euro 3.133.000 al 31-12-2000 a Euro 10.491.000 al 31-12-2001 e sono così composte da beni strumentali all'attività della società. La variazione è

da attribuire all'acquisto di ulteriori 3 piani dell'immobile sito in via Durini 16/18.

Le partecipazioni al netto dei fondi al 31-12-2001 sono pari a Euro 2.894.000 e sono così composte:

| Partecipazione | Importo |
|----------------------------------|-----------|
| Base Holding S.p.A. | 210.000 |
| Banca MB S.p.A. | 2.500.000 |
| PrimeBuy | 11.000 |
| Homeland Servicos de Consultoria | 129.000 |
| Iteq Management Company SA | 1.000 |
| ShoppingGate | 0.700 |
| Energia Italia S.p.A. | 0.700 |
| Energie Pulite 2000 S.p.A. | 0.700 |
| Confide S.r.l. | 3.000 |
| Idea Impresa S.r.l. | 40.000 |

La variazione rispetto all'esercizio precedente è imputabile a :

- riclassifica partecipazione "Risanamento Napoli" nella voce altre attività (a seguito di un'ipotesi di cessione nel breve periodo),
- cessione partecipazione in Iteq Management Company SA,
- parziale riduzione partecipazione in Banca MB S.p.A.,
- cessione partecipazione in Staff Consulting S.r.l.
- cessione partecipazione in Merchant Bank SM,
- acquisto partecipazione in Homeland Servicos de Consultoria,
- svalutazione partecipazione in ShoppingGate.

Le altre attività (passività) pari nel 2001 a Euro 14.212.000 sono così composte:

- altre attività Euro 18.945.000 (di cui IBI Bank Euro 7.426.000)
- altre passività Euro 4.733.000 (di cui IBI Bank Euro 3.973.000)

La variazione di complessivi Euro 2.067.000 rispetto all'esercizio precedente è dovuta per Euro 5.625.000 alla riclassifica della partecipazione "Risanamento Napoli" dalla voce

partecipazioni alle altre attività (valutata al prezzo di mercato), per Euro 4.213.000 alla riduzione di crediti diversi (principalmente di natura finanziaria), per Euro 150.000 all'incremento dei debiti diversi e per la restante parte alla riduzione delle attività imputabili a IBI Bank A.G..

Il Patrimonio netto passa da Euro 43.304.000 all'1.01.01 a Euro 53.268.000 al 31-12-2001. Qui di seguito si riporta l'analisi dei movimenti nel Patrimonio netto nell'esercizio 3001 (migliaia di Euro):

| | Capitale sociale | Riserva Sovrapp. | Riserva Osc. cambi | Utili prec. | Risultato esercizio | Totale |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Patrimonio netto all'1.01.2001 | 684 | 19.591 | 3.303 | 7.815 | 11.911 | 43.304 |
| Riserva oscillazione cambi | | | (1.481) | 0 | | (1.481) |
| Utilizzo riserva per arrotondamento valore unitario azioni | 2 | | | (2) | | 0 |
| Aumento capitale | 115 | 7.530 | | | | 7.645 |
| Utili esercizi precedenti | | | | 11.911 | (11.911) | 0 |
| Risultato dell'anno | | | | | 3.801 | 3.801 |
| Patrimonio netto al 31.12.2001 | 801 | 27.121 | 1.822 | 19.724 | 3.801 | 53.268 |

(*) tale differenza è stata introdotta ai fini dell'elaborazione del presente documento ed è imputabile alla conversione dei valore ufficiali da CHF in Euro al cambio fisso del 31.12.2001.

Il capitale sociale autorizzato a 31-12-2001 è pari a Euro 2.440.000 diviso in 40.000 azioni del valore nominale di Euro 61; il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a Euro 800.625 per un totale di 13.125 azioni.

Il gruppo al 31-12-2001 ha disponibilità finanziarie per Euro 39.593.000, di cui Euro 31.493.000 relative a IBI Bank A.G..

I debiti finanziari a lungo, pari a Euro 6.202.000, sono composti dal debito nei confronti della società di leasing proprietaria dell'immobile sito in via Durini 16/18.

Il gruppo al 31-12-2001 registra una posizione finanziaria attiva che si incrementa rispetto all'esercizio precedente di Euro 19.195.000

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO (importi in migliaia di euro)

| | Consuntivo al 31.12.01 | | Consuntivo al 31.12.00 | |
|---|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | Euro | % | Euro | % |
| Ricavi netti | 13.037 | 100,00 | 21.496 | 100,00 |
| Acquisti | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Lavoro | 4.492 | 34,46 | 4.763 | 22,16 |
| Altri costi di gestione | 4.643 | 35,61 | 3.173 | 14,76 |
| Variazione delle rimanenze di magazzino (Capitalizzazione per costruzioni interne) | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Totale costi e spese | 9.136 | 70,08 | 7.936 | 36,92 |
| Margine operativo lordo | 3.901 | 29,92 | 13.560 | 63,08 |
| Ammortamenti | 484 | 3,71 | 497 | 2,31 |
| Utile operativo netto | 3.417 | 26,21 | 13.063 | 60,77 |
| Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi | 1.104 | 8,47 | (332) | (1,54) |
| Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Altri proventi al netto degli (oneri) | 213 | 1,63 | 0 | 0 |
| Totale proventi ed (oneri) diversi | 1.317 | 10,10 | (332) | (1,54) |
| Risultato prima delle imposte | 4.734 | 36,31 | 12.731 | 59,22 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | (933) | (7,16) | (820) | (3,81) |
| Utile/(perdita) netto totale del periodo | 3.801 | 29,16 | 11.911 | 55,41 |
| Di competenza di azionisti terzi | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Di competenza del Gruppo | 3.801 | 29,16 | 11.911 | 55,41 |

I ricavi netti sono così composti (in Euro):

| | 2001 | 2000 |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Attività di private banking:</u> | | |
| Commissioni e prestazioni di servizi | 3.728.000 | 6.110.000 |
| Negoziazione titoli, divise e banconote | 95.000 | 1.256.000 |
| Altri redditi | 400.000 | 2.426.000 |
| Subtotale | 4.223.000 | 9.792.000 |
| <u>Attività di Investment Banking:</u> | | |
| Consulenze | 4.697.000 | 5.555.000 |
| Proventi da merchant banking | 3.493.000 | 6.090.000 |
| Altri redditi | 624.000 | 59.000 |
| Subtotale | 8.814.000 | 11.704.000 |
| Totale | 13.037.000 | 21.496.000 |

I ricavi relativi al private banking sono riferibili all'attività di IBI Bank A.G..

Il costo del lavoro nel 2001 è imputabile per Euro 2.453.000 a IBI Bank A.G. e per la parte restante ai 16 dipendenti di IBI S.p.A. e IBI BV.

La voce Altri costi di gestione è così composta (in Euro):

| | 2001 | 2000 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Costi di consulenza | 1.489.000 | 1.028.000 |
| Accantonamento rischi su crediti | 1.084.000 | 106.000 |
| Costi amministrativi | 1.956.000 | 1.995.000 |
| Costi diversi di gestione | 114.000 | 44.000 |
| Totale | 4.643.000 | 3.173.000 |

La diminuzione del Margine operativo lordo che passa da Euro 13.560.000 a Euro 3.901.000 è da imputare principalmente al calo dei ricavi di IBI Bank A.G..

Gli ammortamenti rimangono pressoché costanti in quanto a fronte di una riduzione degli ammortamenti relativi ad IBI Bank A.G. è corrisposto un aumento degli ammortamenti relativi all'immobile sito in via Durini 16/18.

L'utile operativo netto diminuisce di Euro 9.646.000 passando da un valore di Euro 13.063.000 ad uno di Euro 3.417.000.

Nel 2001 la gestione finanziaria e dei cambi è positiva per Euro 1.104.000 contro un andamento negativo per Euro 332.000 nell'esercizio precedente; tale risultato è imputabile ad IBI Bank A.G. per Euro 1.061.000 nel 2001 e per Euro 1.209.000 nel 2000.

Gli Altri proventi al netto degli oneri si riferiscono ad una plusvalenza realizzata sulla vendita di una porzione di immobile.

L'utile dell'esercizio 2001 diminuisce rispetto al 2000 di Euro 8.110.000, di cui Euro 2.938.000 imputabili all'attività di IBI Bank A.G..

4.1.3 Stato Patrimoniale e Conto economico riclassificato semestrale 2002

Qui di seguito sono riportati lo stato patrimoniale consolidato riclassificato al 30 giugno ed il conto economico consolidato riclassificato relativo ai primi sei mesi dell'esercizio 2002. Non è stato possibile mettere a confronto i dati relativi al primo semestre 2002 con quelli del rispettivo periodo precedente in quanto a tale data il Gruppo IBI NV non aveva redatto la situazione semestrale. I dati qui di seguito riportati sono espressi in euro al fine di

rendere omogeneo il confronto con i dati relativi al Gruppo Fincasa 44; per la conversione è stato utilizzato il seguente tasso di cambio 1 CHF = 0,67926 Euro.

La situazione patrimoniale ed economica al 30 giugno 2002 è stata redatta secondo i principi contabili adottati nei precedenti esercizi ad eccezione del fatto che la partecipazione nella IBI Bank A.G. non è stata consolidata integralmente ma a patrimonio netto in quanto destinata alla cessione; il risultato dei primi sei mesi del 2002 di competenza di IBI Bank A.G., spettante ad IBI NV, non è stato preso in considerazione.

Il non consolidamento integrale della partecipazione IBI Bank A.G. rende non confrontabile la situazione patrimoniale al 30 giugno 2002 con quella al 31 dicembre 2001.

I crediti commerciali sono pari Euro 9.677.000 e sono composti principalmente da crediti relativi a prestazioni professionali per Euro 3.264.000 e da crediti commerciali verso soci per Euro 6.413.000.

Le immobilizzazioni sono costituite per Euro 11.362.000 dall'immobile di Via Durini 16/18.

La variazione della voce partecipazioni è dovuta a:

- vendita partecipazione in Base Holding per Euro 210.000
- partecipazione in IBI Bank A.G. per Euro 23.889.000
- riduzione partecipazione in Banca MB S.p.A. per Euro 1.500.000
- vendita partecipazione in Homeland Servicos de Consultoria per Euro 129.000
- acquisto partecipazione in FIMI Real Estate per Euro 7.000
- acquisto partecipazione in PrimeBuy per Euro 1.000

Le altre attività (passività) sono così composte:

- crediti finanziari verso soci Euro 8.758.000
- investimenti in titoli Euro 7.905.000
- debiti diversi Euro 706.000

Il Patrimonio netto ammonta al 30-6-2002 a Euro 53.219.000. Qui di seguito si riporta l'analisi del Patrimonio netto (migliaia di Euro):

| | Capitale sociale | Riserva Sovrapp. | Riserva Osc. cambi | Riserva Legale | Utili prec. | Risultato esercizio | Totale |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Patrimonio netto all'1.01.02 | 801 | 27.121 | 1.822 | 0 | 19.724 | 3.801 | 53.268 |
| Riserva oscillazione cambi | | | (423) | | 0 | | (423) |
| Utili esercizi precedenti | | | | | 3.801 | (3.801) | 0 |
| Incremento riserva legale | | | | 191 | (191) | | 0 |
| Risultato del periodo | | | | | | 374 | 374 |
| Patrimonio netto al 30.06.02 | 801 | 27.121 | 1.399 | 191 | 23.334 | 374 | 53.219 |

Il capitale sociale autorizzato al 30-6-2002 è pari a Euro 2.440.000 diviso in 40.000 azioni del valore nominale di Euro 61; il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a Euro 800.625 per un totale di 13.125 azioni.

Il gruppo al 30-6-2002 ha disponibilità finanziarie per Euro 2.407.000.

I debiti finanziari a lungo si riferiscono quanto a Euro 5.813.000 al debito nei confronti della società di leasing, proprietaria dell'immobile sito in via Durini 16/18 e quanto a Euro 1.522.000 al debito nei confronti della società ITEQ SCA.

Il gruppo al 30-6-2002 registra un indebitamento finanziario netto totale di Euro 7.716.000

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (importi in migliaia di euro)

| | Consuntivo al 30.06.02 |
|--|-----------------------------------|
| Crediti commerciali | 9.677 |
| (Debiti commerciali) | (345) |
| Magazzino | 0 |
| Capitale circolante operativo | 9.332 |
| Immobilizzazioni | 11.609 |
| Partecipazioni al netto dei fondi | 24.950 |
| Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali | 40 |
| Fondi per rischi ed oneri | (952) |
| Altre attività (passività) | 15.957 |
| Totale capitale investito netto | 60.936 |
| Patrimonio netto di Gruppo | 53.219 |
| Patrimonio netto di Terzi | 0 |
| Patrimonio netto totale | 53.219 |
| Debiti finanziari a breve | 2.788 |
| (Disponibilità finanziarie) | (2.407) |
| Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo | 7.335 |
| Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t | 0 |
| Indebitamento finanziario netto totale | 7.716 |
| Totale fonti di finanziamento | 60.936 |
| Debt/Equity | 0,14 |
| indebitamento a breve | 382 |
| indebitamento a lungo | 7.335 |
| indebitamento totale | 7.716 |

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (importi in migliaia di euro)

| | Consuntivo al 30.06.02 | |
|---|---------------------------|---------------|
| | Euro | % |
| Ricavi netti | 3.043 | 100,00 |
| Acquisti | 0 | 0,00 |
| Lavoro | 753 | 24,74 |
| Altri costi di gestione | 1.490 | 48,97 |
| Variazione delle rimanenze di magazzino (Capitalizzazione per costruzioni interne) | 0 | 0,00 |
| | 0 | 0,00 |
| Totale costi e spese | 2.243 | 73,71 |
| Margine operativo lordo | 800 | 26,29 |
| Ammortamenti | 246 | 8,09 |
| Utile operativo netto | 554 | 18,20 |
| Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi | 356 | 11,69 |
| Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni | 0 | 0,00 |
| Altri proventi al netto degli (oneri) | (52) | (1,72) |
| Totale proventi ed (oneri) diversi | 303 | 9,97 |
| Risultato prima delle imposte | 857 | 28,17 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | (483) | (15,88) |
| Utile/(perdita) netto totale del periodo | 374 | 12,29 |
| Di competenza di azionisti terzi | 0 | 0,00 |
| Di competenza del Gruppo | 374 | 12,29 |

I ricavi netti al 30.06.02 sono così composti (Euro):

| | |
|---------------|-----------|
| Consulenze | 2.649.000 |
| Altri redditi | 394.000 |
| Totale | 3.043.000 |

Il costo del lavoro, è relativa ai 17 dipendenti di IBI S.p.A. e IBI BV

La voce Altri costi di gestione è così composta:

| | <u>30-6-2002</u> |
|----------------------------------|------------------|
| Costi di consulenza | 769.000 |
| Accantonamento rischi su crediti | 255.000 |
| Costi amministrativi | 345.000 |
| Costi diversi di gestione | <u>121.000</u> |
| Totale | 1.490.000 |

Gli ammortamenti sono relativi principalmente all'immobile di proprietà di IBI S.p.A.

L'utile operativo netto è pari a Euro 554.000.

I proventi finanziari e la differenza cambi sono composti da interessi attivi per Euro 298.000, da interessi passivi e commissioni bancarie per Euro 149.000, da utili su titoli per Euro 1.000 e differenza cambio per Euro 206.000.

Le imposte sul reddito sono imputabili a IBI BV per Euro 44.000, a IBI S.p.A. per Euro 351.000 e Transprint S.A. per Euro 88.000.

In mancanza del bilancio consolidato di IBI NV al 30 giugno 2001 non è stato possibile predisporre il rendiconto finanziario.

5. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DI FINCASA 44

5.1 SITUAZIONI PATRIMONIALI E CONTI ECONOMICI PRO-FORMA.

5.1.1 Assunzioni di base dei pro-forma

I prospetti pro-forma sono stati redatti per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione consistente nel conferimento del 100% delle azioni di IBI NV da effettuarsi con un aumento di capitale sociale per nominali Euro 61.666.666,42, con esclusione del diritto di opzione, mediante emissione di n. 166.666.666 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,37 con un sovrapprezzo di Euro 0,02 per azione.

In considerazione del fatto che nella stessa riunione è previsto che l'assemblea deliberi la riduzione del Capitale sociale per copertura perdite da Euro 86.644.105,53 a Euro 62.859.449,11 mediante riduzione del valore nominale delle azioni da Euro 0,51 ciascuna

a Euro 0,37 ciascuna e l'aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2441 c.c. sino ad un massimo di Euro 37.715.580,00 mediante emissione di massime n. 101.934.000 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di Euro 0,39, si è ritenuto necessario, al fine di fornire una corretta rappresentazione degli eventi, riportare anche gli effetti di tali delibere ancorché non vincolanti per l'operazione di conferimento, presupponendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale.

La predisposizione dei dati pro-forma al 30 giugno 2002 si è svolta attraverso le seguenti operazioni:

1. aggregazione dei bilanci consolidati al 30 giugno 2002 dei Gruppi Fincasa 44 e IBI NV;
2. appostazione di scritture:
 - a. pro-forma,
 - b. di consolidamento.

Le ipotesi prese a base di tali pro-forma sono le seguenti:

- a) la presa in carico, da parte di Fincasa 44, della partecipazione totalitaria in IBI NV, per Euro 65,00 MI;
- b) che la partecipazione di IBI NV in IBI Bank A.G. venga ceduta al valore di carico pari ad Euro 23,889 MI ed il pagamento sia effettuato per Euro 8,151 MI in contanti ed il rimanente importo di Euro 15,738 MI dilazionato;
- c) che l'allocazione del maggior valore della partecipazione IBI NV rispetto al patrimonio netto di Euro 53.220.000 sia allocata per Euro 8.138.000 come maggior valore dell'immobile di Via Durini 16/18 – Milano, per Euro 4.456.000 alla voce avviamento e per Euro 814.000 al fondo imposte differite per tenere conto dell'abbattimento fiscale della plusvalenza sull'immobile.

5.1.2 Dati patrimoniali consolidati pro-forma

Stato patrimoniale pro-forma consolidato al 30 giugno 2002 (importi in migliaia di euro)

| | Consolidato Fincasa 44 | Scritture pro forma | Consolidato IBI | Scritture del consolidato | Pro forma consolidato |
|--|---------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|
| Crediti commerciali | 1.065 | | 9.677 | | 10.742 |
| (Debiti commerciali) | (4.671) | | 0 | | (4.671) |
| Magazzino | 71.839 | | 0 | | 71.839 |
| Capitale circolante operativo | 68.233 | 0 | 9.677 | 0 | 77.910 |
| Immobilizzazioni | 17 | | 11.609 | 8.015 | 19.641 |
| Partecipazioni al netto dei fondi | 11.143 | 41.111 | 24.950 | (65.000) | 12.204 |
| Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali | 9 | | 40 | 4.010 | 4.059 |
| Fondi per rischi ed oneri | (9.584) | | (952) | (802) | (11.338) |
| Altre attività (passività) | 3.116 | 15.738 | 15.612 | 0 | 34.466 |
| Totale capitale investito netto | 72.934 | 56.849 | 60.936 | (53.777) | 136.942 |
| Patrimonio netto di Gruppo | 61.991 | 104.754 | 53.220 | (53.777) | 166.188 |
| Patrimonio netto di Terzi | 721 | | 0 | | 721 |
| Patrimonio netto totale | 62.712 | 104.754 | 53.220 | (53.777) | 166.909 |
| Debiti finanziari a breve | 3.966 | | 2.788 | | 6.754 |
| (Disponibilità finanziarie) | (10.585) | (47.905) | (2.407) | | (60.897) |
| Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo | 5.641 | | 7.335 | | 12.976 |
| Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t | 11.200 | | 0 | | 11.200 |
| Indebitamento finanziario netto totale | 10.222 | (47.905) | 7.716 | 0 | (29.967) |
| Totale fonti di finanziamento | 72.934 | 56.849 | 60.936 | (53.777) | 136.942 |
| Debt/Equity | 0,16 | | 0,14 | | (0,18) |

5.1.3 Dati economici consolidati pro-forma

Conto economico pro-forma consolidato al 30-6-2002 (importi in migliaia di Euro)

| | Consolidato Fincasa 44 | Scritture pro forma | Consolidato IBI | Scritture del consolidato | Pro forma consolidato |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|
| Ricavi netti | 10.934 | | 3.043 | (8) | 13.969 |
| Acquisti | 0 | | 0 | | 0 |
| Lavoro | 236 | | 753 | | 989 |
| Altri costi di gestione | 2.169 | | 1.490 | (8) | 3.651 |
| Variazione delle rimanenze di magazzino | 11.165 | | (0) | | 11.165 |
| Totale costi e spese | 13.570 | 0 | 2.243 | (8) | 15.805 |
| Margine operativo lordo | (2.636) | | 800 | 0 | (1.836) |
| Ammortamenti | 13 | | 246 | 569 | 828 |
| Utile operativo netto | (2.649) | 0 | 554 | (569) | (2.664) |
| % su ricavi netti | -24,2% | | 18,2% | | -19,1% |
| Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi | (243) | | 356 | | 113 |
| Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni | (85) | | (0) | | (85) |
| Altri proventi al netto degli (oneri) | (190) | | (53) | | (243) |
| Totale proventi ed (oneri) diversi | (518) | 0 | 303 | 0 | (215) |
| Risultato prima delle imposte | (3.167) | 0 | 857 | (569) | (2.879) |
| % su ricavi netti | -29,0% | | 28,2% | | -20,6% |
| Imposte sul reddito dell'esercizio e differite | (257) | | (483) | 12 | (728) |
| Utile/(perdita) netto totale del periodo | (3.424) | 0 | 374 | (557) | (3.607) |
| Di competenza di azionisti terzi | 171 | | (0) | | 171 |
| Di competenza del Gruppo | (3.595) | 0 | 374 | (557) | (3.778) |

5.1.4 Note esplicative

La composizione e la spiegazione delle scritture è come segue:

SCRITTURE PRO-FORMA - STATO PATRIMONIALE

Partecipazioni al netto dei fondi: 41.111 migliaia di euro

E' composta:

- a) per 65.000 migliaia di euro dalla presa in carico, da parte di Fincasa 44, della partecipazione totalitaria in IBI NV,
- b) per (23.889) migliaia di euro dalla eliminazione dalla voce partecipazioni di IBI NV del valore di carico di IBI Bank A.G., in quanto, sulla base della delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione di IBI NV del 2 ottobre 2002 e della lettera di intenti dei soci rappresentanti l'intero capitale sociale di IBI NV agli Amministratori di Fincasa 44, è prevista l'alienazione della partecipazione ad un valore non inferiore a quello di libro prima del conferimento di IBI NV in Fincasa 44. Nel redigere i dati pro-forma si è assunto che l'operazione di cessione, a valore di libro, venga regolata quanto a 8.151 migliaia di euro per contanti e dilazionata per il rimanente importo di 15.738 migliaia di euro.

Altre attività (passività): 15.738 migliaia di euro

E' rappresentata dalla parte dilazionata del corrispettivo per la cessione di IBI Bank AG da parte di IBI NV.

Patrimonio netto di Gruppo: 104.754 migliaia di euro

E' composta:

- a) per 37.716 migliaia di euro dall'aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2441 mediante emissione di massime n° 101.934.000 azioni ordinarie, del valore nominale di euro 0,37 ciascuna, da offrire in opzione ai soci in ragione di 3 nuove azioni per ogni 5 azioni possedute, al prezzo di euro 0,39,
- b) per 2.038 migliaia di euro dall'allocazione al fondo sovrapprezzo azioni del sovrapprezzo (0,02 euro) di cui all'operazione precedentemente descritta,
- c) per 61.667 migliaia di euro dall'aumento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 4 c.c. mediante emissione di n° 166.666.666 azioni ordinarie, del valore nominale di euro 0,37 ciascuna, al prezzo di euro 0,39 per azione, a fronte del conferimento del 100% delle azioni di IBI NV,
- d) per 3.333 migliaia di euro dall'allocazione al fondo sovrapprezzo azioni del

sovrapprezzo (0,02 euro) di cui all'operazione precedentemente descritta.

(Disponibilità finanziarie): (47.905) migliaia di euro

E' composta:

- a) per 39.754 migliaia di euro dalla liquidità riveniente dal primo dei due aumenti di capitale suesposti (valore nominale più sovrapprezzo azioni);
- b) per 8.151 migliaia di euro dal corrispettivo incassato a seguito della cessione di IBI Bank AG.

SCRITTURE DI CONSOLIDAMENTO – STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni: 8.015 migliaia di euro

E' composta:

- a) per 8.138 migliaia di euro dal maggior valore, al lordo della relativa tassazione differita, imputato all'immobile di Via Durini 16/18 – Milano, condotto in leasing e classificato fra le immobilizzazioni di IBI NV in base a quanto previsto dalla metodologia finanziaria (International Accounting Standards n° 17) come allocazione alle attività della società acquisita di parte della differenza positiva fra il prezzo pagato ed il patrimonio netto contabile consolidato della società acquisita;
- b) per (123) migliaia di euro dalla quota di ammortamento semestrale, all'aliquota del 3% annuo del maggior valore descritto al paragrafo precedente.

Partecipazioni al netto dei fondi: (65.000) migliaia di euro

E' rappresentata dallo storno del valore di carico nel bilancio consolidato di Fincasa 44 della partecipazione in IBI NV che, essendo questa consolidata integralmente, viene sostituito dalle singole voci di bilancio della controllata stessa.

Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali: 4.010 migliaia di euro

E' composta:

- a) per 4.456 migliaia di euro dalla allocazione alla voce avviamento della residua parte della differenza positiva fra il prezzo pagato sull'acquisizione di IBI NV ed il patrimonio netto contabile consolidato della società acquisita;
- b) per (446) migliaia di euro dalla quota di ammortamento semestrale, all'aliquota del 20%

annuo del maggior valore descritto al paragrafo precedente.

Fondi per rischi ed oneri: (802) migliaia di euro

E' composta:

- a) per (814) migliaia di euro dall'appostazione al fondo imposte differite dell'effetto fiscale differito, relativo alla plusvalenza, già citata, sull'immobile di Via Durini. Stante la concreta possibilità che l'immobile non venga alienato a medio termine, è stato ipotizzato un effetto fiscale latente del 10%;
- b) per 12 migliaia di euro all'utilizzo del fondo imposte differite in contropartita al recupero di imposta relativo all'ammortamento del maggior valore allocato a Terreni e Fabbricati.

Patrimonio netto di Gruppo: (53.777) migliaia di euro

E' composta:

- a) per (53.220) migliaia di euro dall'eliminazione, in parziale contropartita di quanto appostato (per 65.000 migliaia di euro) alla voce Partecipazioni al netto dei fondi, delle singole voci componenti il Patrimonio netto di IBI NV al 30 giugno 2002, assumendo, in ottemperanza ai Principi di redazione dei dati pro-forma emessi da CONSOB, che l'operazione di acquisizione si è avvenuta alla data di riferimento dello stato patrimoniale stesso;
- b) per 557 migliaia di euro dall'effetto delle scritture di consolidamento sul conto economico.

SCRITTURE DI CONSOLIDAMENTO – CONTO ECONOMICO

Ricavi netti: (8) migliaia di euro

Altri costi di gestione: (8) migliaia di euro

Si tratta dell'elisione di una fatturazione infragruppo di servizi fra il Gruppo Fincasa 44 ed il Gruppo IBI NV.

Ammortamenti: 569 migliaia di euro

Si riferiscono per 123 e 446 migliaia di euro all'ammortamento del maggior valore allocato agli immobili e all'avviamento, rispettivamente.

Imposte sul reddito d'esercizio e differite: 12 migliaia di euro

Si riferiscono al recupero di imposta differita connesso all'ammortamento del maggior valore allocato a Terreni e Fabbricati.

5.2 INDICATORI PRO-FORMA PER AZIONE DI FINCASA 44.

5.2.1. Indicatori pro-forma per azione di Fincasa 44

Si riportano qui di seguito alcuni indicatori calcolati sulla base della semestrale consolidata Fincasa 44 al 30 giugno 2002 e sulla base del consolidato pro-forma alla stessa data

| | Consolidato Fincasa 44 | Consolidato pro forma |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Dati economici (importi in migliaia di euro) | | |
| Ricavi netti | 10.934 | 13.969 |
| Margine operativo lordo | (2.636) | (1.836) |
| Utile (perdita) operativo netto | (2.649) | (2.664) |
| Utile (perdita) netto totale del periodo | (3.424) | (3.607) |
| Utile (perdita) di competenza del Gruppo | (3.595) | (3.778) |
| Dati patrimoniali e finanziari (importi in migliaia di euro) | | |
| Totale capitale investito netto | 72.934 | 136.942 |
| Patrimonio netto totale | 62.712 | 166.909 |
| di cui: | | |
| Patrimonio netto di Terzi | 721 | 721 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 61.991 | 166.188 |
| Indebitamento finanziario netto totale | 10.222 | (29.967) |
| Cash flow | (3.411) | (2.779) |
| Indicatori per azione (importi in euro) | | |
| N. azioni | 169.890.403 | 438.491.069 |
| Margine operativo lordo per azione | (0,016) | (0,004) |
| Cash flow per azione | (0,020) | (0,006) |
| Utile (perdita) netto totale del periodo per azione | (0,020) | (0,008) |
| Utile (perdita) di competenza del Gruppo per azione | (0,021) | (0,009) |
| Patrimonio netto del Gruppo per azione | 0,365 | 0,379 |

5.2.2 Note agli indicatori pro-forma

L'analisi degli indicatori per azione, basata sui dati di bilancio consolidati di Fincasa 44 e sui dati espressi dal bilancio pro-forma, evidenzia l'andamento della Società prima e dopo l'operazione di conferimento e le operazioni sul capitale.

Il margine operativo lordo di Fincasa 44, negativo per Euro 0,016 per azione, migliora a seguito del conferimento evidenziando un valore sempre negativo ma pari a euro 0,004 per azione.

La perdita netta per azione, pari a Euro 0,020 di Fincasa 44, diminuisce a 0,008 per azione; tale diminuzione deriva sostanzialmente dalla diluizione della perdita sul maggior numero delle azioni derivanti dalle operazioni sul capitale sociale mitigata in parte dall'incremento della perdita a seguito dei maggiori ammortamenti derivanti dall'avviamento e dal maggior valore dell'immobile di via Durini.

Il patrimonio netto per azione passa da 0,365 a 0,379 Euro.

5.3 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA

La relazione della società di revisione Horwath & Horwath Italia Sas del 4 dicembre 2002 sui dati economici e patrimoniali pro-forma è riportata in allegato al presente documento

6. PROSPETTIVE DI FINCASA 44 E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO

6.1 ANDAMENTO DEGLI AFFARI DI FINCASA 44 DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO CUI SI RIFERISCE L'ULTIMO BILANCIO PUBBLICATO

Nei primi nove mesi del 2002 l'attività di Fincasa 44 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, le fusioni per incorporazione in Sarni S.p.A. di una serie di società da quest'ultima controllate, deliberate nello scorso mese di giugno, sono state momentaneamente sospese per permettere la finalizzazione della dismissione di una partecipazione. Le procedure relative a dette fusioni verranno quanto prima riprese e concluse nei primi mesi del prossimo esercizio con le stipule dei relativi atti. Sarni S.p.A. verrà così a raggruppare la quasi totalità del patrimonio immobiliare del Gruppo.

Nel luglio 2002 è stata inoltre 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.

L'obiettivo principale che si vuole 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.

Per quanto concerne l'attività immobiliare delle 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.

Relativamente all'attività immobiliare delle controllate non si è ancora concretizzata la preventivata vendita dell'immobile commerciale sito in Roma, Piazza Alessandria/Via Mantova per il quale è stata data risposta positiva all'offerta condizionata di un investitore istituzionale; è stato invece stipulato l'atto di vendita dell'appartamento sito in Roma, Via Borgognona.

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 M 1 (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, ma che al momento sembra possano essere non favorevoli.

Il valore della produzione dei primi nove mesi dell'esercizio 2002, al netto delle variazioni delle rimanenze, è stato di 11.724 migliaia di Euro rispetto ai 17.521 migliaia di Euro del periodo corrispondente del 2001.

La perdita operativa netta ammonta a 2.187 migliaia di Euro rispetto ad un utile operativo di 5.939 migliaia di Euro del periodo corrispondente del 2001.

Nei primi giorni di novembre la Società ha ceduto a terzi la partecipazione di minoranza detenuta ne "La Generale Finanziaria S.p.A. - Roma". Nello stesso mese la controllata Sarni S.p.A. ha ceduto la totalità delle quote di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l., proprietaria dell'omonimo complesso immobiliare sito in Roma. Dette transazioni hanno comportato significativi flussi finanziari e, come sostanzialmente previsto, importanti plusvalenze rispetto ai valori di bilancio.

6.2 INFORMAZIONI IN RELAZIONE ALLA PREVISIONE DEI RISULTATI DELL'ESERCIZIO IN CORSO

Per quanto attiene alla prevedibile chiusura dell'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione di Fincasa 44 ritiene che le previsioni espresse in sede di relazione trimestrale al 30 settembre 2002 (un risultato negativo di circa 4 milioni di euro pari a quello conseguito fino a tale data) possano essere confermate.

Dette stime si discostano da quelle positive formulate sulla base delle vendite programmate dal Consiglio in sede di approvazione della relazione semestrale al 30 giugno 2002 in quanto potrà rendersi necessaria la svalutazione della partecipazione nella controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione, a causa delle possibili evoluzioni non favorevoli degli strumenti urbanistici nonché quella della partecipazione di minoranza (0,48 %) in Cirio Holding S.p.A. (ex Centrofinanziaria S.p.A.) in relazione alle note attuali vicende di detto gruppo.