

Alerion Industries S.p.A.

Bilancio 2002

INDICE

	<u>Pag.</u>
Convocazione di Assemblea	1
Organi amministrativi e di controllo	3
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione dell'esercizio 2002	4
Partecipazioni detenute dagli Amministratori, dai Sindaci e dai Direttori Generali	21
 Bilancio Alerion Industries S.p.A al 31 dicembre 2002	
- Stato patrimoniale e conto economico	22
- Nota integrativa	31
- Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti	58
- Relazione della società di revisione al bilancio di esercizio	62
- Prospetto delle variazioni nei conti del patrimonio netto	63
- Variazioni delle partecipazioni intervenute nell'esercizio	64
- Rendiconto finanziario	65
 Bilancio consolidato	
- Relazione del Consiglio d'Amministrazione sulla gestione di Gruppo	67
- Stato patrimoniale e conto economico	75
- Nota integrativa	83
- Relazione della società di revisione al bilancio consolidato	108
- Rendiconto finanziario consolidato	109
- Prospetto delle variazioni nei conti del patrimonio netto	111
- Prospetto di raccordo tra risultato netto di Alerion Industries S.p.A e di Gruppo	112
 Allegati	
- Dati di bilancio delle società controllate incluse nell'area di consolidamento	113
- Organigramma delle società del Gruppo	146

Convocazione di assemblea

I Signori Azionisti sono convocati in Assemblea Ordinaria e Straordinaria, in prima convocazione per il giorno 30 Aprile 2003 alle ore 15 presso la sede sociale e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 14 Maggio 2003, stessa ora e luogo, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Parte straordinaria:

1. Modifica degli articoli 16 e 17 dello statuto sociale.

Parte ordinaria:

1. Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 Dicembre 2002 corredato dalle relative relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e presentazione del bilancio consolidato al 31 Dicembre 2002 corredato dalle relative relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale; delibere conseguenti;
2. Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero e della loro durata in carica ai sensi dell'articolo 16 dello statuto sociale e determinazione del relativo compenso;
3. Nomina dei Sindaci e del Presidente del Collegio sindacale per il triennio 2003-2005 e determinazione del relativo compenso.

Si rende noto che sarà a disposizione del pubblico presso la sede sociale e presso la società di gestione di mercato di quotazione, nei termini di legge, la relazione illustrativa degli Amministratori.

Hanno diritto di intervenire gli Azionisti che presenteranno le specifiche certificazioni previste dagli articoli 33 e 34 della delibera Consob n. 11768/98 del 23 Dicembre 1998, tempestivamente emesse da intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A..

Con riferimento al punto 3. della parte ordinaria dell'ordine del giorno si ricorda che, come previsto dall'articolo 21 dello statuto sociale, si procederà alla nomina dei Sindaci e del Presidente del Collegio sindacale sulla base di liste presentate dagli Azionisti secondo la procedura di seguito riportata, al fine di assicurare alla minoranza la nomina di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente. Le liste contengono un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. Ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. Hanno diritto a presentare le liste gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 5% del capitale con diritto di voto nell'Assemblea Ordinaria. Ogni Azionista non può presentare,

neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né può votare liste diverse. Le liste, sottoscritte da coloro che le presentano, dovranno essere depositate presso la sede legale della società almeno cinque giorni prima di quello fissato per la prima convocazione dell'Assemblea. Al fine di comprovare la titolarità del numero delle azioni necessarie alla presentazione delle liste, i soci devono contestualmente presentare presso la sede sociale copia delle certificazioni emesse dagli intermediari autorizzati, in conformità alle leggi e ai regolamenti vigenti. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine di deposito della stessa, devono depositarsi presso la sede sociale le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano le proprie candidature e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di Sindaco.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione
Amedeo Brunello

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Amedeo BRUNELLO	Presidente*
Giuseppe CASTELLANO	Amministratore Delegato*
Emanuele ROSSINI	Consigliere con delega
Antonio ACAMPA	Consigliere
Dario VITULANO	Consigliere
Rossano BAGNAI	Consigliere
Gian Carlo BRUNDI	Consigliere
Leonardo DI BRINA	Consigliere
Ettore GOTTI TEDESCHI	Consigliere
Gianfranco GRAZIADEI	Consigliere
Giandomenico MARTINI	Consigliere
Fabio BONATI	Consigliere
Matteo TAMBURINI	Consigliere

* membri del Comitato Consultivo

COLLEGIO SINDACALE

Vittorio SILVESTRI	Presidente
Giorgio CETRONI	Sindaco effettivo
Mario MUSTILLI	Sindaco effettivo
Francesco MARCIANDI	Sindaco supplente
Sandro LUCIDI	Sindaco supplente

ORGANI DI CONTROLLO ESTERNO

Incarico di revisione contabile dei bilanci di esercizio e dei bilanci consolidati per il triennio 2002- 2003-2004 affidato alla Reconta Ernst & Young S.p.A.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione dell'esercizio 2002 della società Alerion Industries S.p.A.

Signori Azionisti,

in conformità a quanto raccomandato dalla CONSOB alle società quotate in Borsa, rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione alla data di redazione del bilancio è così composto:

Dottor Amedeo Brunello	Presidente
Ragionier Giuseppe Castellano	Amministratore delegato
Dottor Emanuele Rossini	Consigliere con deleghe
Dottor Antonio Acampa	Consigliere
Ragionier Rossano Bagnai	Consigliere
Dottor Fabio Bonati	Consigliere
Ragionier Giancarlo Brundi	Consigliere
Professor Leonardo Di Brina	Consigliere
Professor Ettore Gotti Tedeschi	Consigliere
Professor Gianfranco Graziadei	Consigliere
Dottor Giandomenico Martini	Consigliere
Dottor Matteo Tamburini	Consigliere
Avvocato Dario Vitulano	Consigliere

Rispetto all'assemblea dei soci del 6 maggio 2002 sono intervenute le seguenti variazioni: nel maggio 2002, a seguito delle dimissioni del Dr. Ugo Bartoletti, è stato nominato per cooptazione il Dr. Fabio Bonati.

Fanno attualmente parte del Comitato Consultivo, previsto dall'art. 20 dello Statuto, al quale spetta di esprimere pareri sulle operazioni di investimento, il Presidente Brunello ed i consiglieri Martini, Brundi Castellano e Rossini.

La legale rappresentanza della società spetta al Presidente, e con firma congiunta all'Amministratore delegato ed al consigliere Rossini.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 15 maggio 2002, ha assegnato ulteriori deleghe all'Amministratore Delegato Rag. Castellano per la rappresentanza della Società presso qualunque Autorità Amministrativa, Finanziaria e Giudiziaria.

Nel 2002, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto n. 10 sedute; il Comitato Consultivo ha tenuto n. 1 seduta.

Panorama macroeconomico

Negli ultimi anni il mercato immobiliare in Italia ha evidenziato un andamento estremamente positivo, per effetto di un contesto economico-finanziario favorevole (discesa dei tassi di interesse, crescita del potere di acquisto delle famiglie, volatilità dei mercati finanziari), che

ha confermato l'appetibilità dell'investimento immobiliare, in virtù delle sue caratteristiche di strumento difensivo.

Ciò si è riflesso nel crescente dinamismo del mercato delle compravendite di immobili, sia in termini di numero sia in termini di valore delle transazioni.

Nel 2002, la tendenza allo sviluppo che già si era manifestata a partire dalla seconda metà del 1998 è testimoniata dai tassi medi di aumento dei prezzi su base semestrale (*fonte Nonisma*), che sono stati del 5,4% per le abitazioni (9,5% annuale), del 4,6% per gli uffici (7,8% annuale), e del 3,9% per i negozi (7,5% annuale).

Con particolare riferimento al mercato di Roma, dove la società concentra buona parte del proprio patrimonio immobiliare, nel 2002 si sono registrati nuovi aumenti nel comparto locativo e sul versante delle compravendite e dei prezzi.

La domanda viene giudicata stabile, in tutte le zone urbane, nonostante i prezzi di vendita non abbiano conosciuto pause durante il loro processo di crescita.

Con riguardo alle previsioni 2003 (*fonte Il Sole 24 Ore*), per i prossimi mesi è previsto il proseguimento dell'attuale congiuntura favorevole, sia per quanto riguarda l'espansione delle transazioni, sia per quanto riguarda la dinamica dei valori, con incrementi nominali nelle quotazioni per il 1° semestre 2003 quantificabili in un +6,3% per le abitazioni, +5,4% per gli uffici e +6,1% per i negozi.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare della capitale le indicazioni per il primo semestre 2003 sono ampiamente improntate ad una stazionarietà tendente al rialzo del mercato stesso anche alla luce di alcuni fattori positivi, primo fra tutti l'approvazione del nuovo Piano Regolatore, che verosimilmente darà un importante sviluppo urbanistico alla città.

Situazione della Società

L'aspetto più rilevante della gestione 2002 è sicuramente la delibera delle operazioni sul capitale, approvate con l'Assemblea Straordinaria del 20 dicembre u.s., che rappresentano la fase conclusiva di un ciclo e l'inizio di una nuova fase di rilancio della società che porterà, come già esplicitato da tempo, la Vostra società ad operare come Investment Company con obiettivi di crescita di valore.

Ripercorrendo in maniera temporale l'attività svolta nel 2002, nella prima parte dell'anno la stessa è stata orientata principalmente al riassetto societario ed alla valorizzazione e dismissione degli immobili di proprietà, attività propedeutiche ed in linea con gli indirizzi strategici su accennati e connessi alle prospettive di sviluppo della società.

Sul piano del riassetto societario, sono state deliberate nel giugno scorso una serie di operazioni di fusione per incorporazione in Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.) di varie società da questa controllate. L'obiettivo che si voleva raggiungere era quello di una semplificazione della struttura in funzione di una migliore comprensione del gruppo da parte del mercato oltre, naturalmente, alla riduzione dei costi ed una maggiore snellezza gestionale.

Il progetto di fusione si è interrotto nel corso dell'esercizio, a seguito della cessione di una delle società interessate le cui trattative sono durate alcuni mesi. Detto progetto è stato riformulato nel gennaio-febbraio del 2003 e si prevede possa perfezionarsi entro il primo semestre del corrente anno.

Sempre nel primo semestre 2002 sono state avviate una serie di trattative, da parte delle nostre controllate, per la vendita di cespiti immobiliari ed è stato perfezionato l'atto di vendita dell'immobile in Livorno di proprietà di Triton S.r.l..

Nella seconda parte dell'anno, a seguito delle trattative già avviate e di altre avviate nel frattempo, la controllata Alerion Real Estate S.p.A. ha venduto l'immobile in Roma, Via Borgognona, una porzione dell'immobile di Via Salaria ed il 100% delle quote di Immobiliare Villa Miani S.r.l. come più dettagliatamente verrà trattato in sede di illustrazione dell'attività delle singole controllate.

Alerion Industries S.p.A. nello stesso periodo ha portato a conclusione la vendita della partecipazione di minoranza nella società "La Generale Finanziaria S.p.A."

Il portafoglio immobiliare è stato oggetto di accurata revisione dei valori di carico e ciò ha determinato la necessità di riallineare le valutazioni di alcuni cespiti. A tal riguardo, di rilievo, quella relativa al terreno di proprietà della controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione che, alla luce dei provvedimenti urbanistici recentemente assunti dal Comune di Roma, come peraltro preannunciato in sede di trimestrale, è stato consistentemente ridotto.

Contemporaneamente, nel quadro di un progetto di rilancio e sviluppo, la società ha intrapreso una serie di colloqui con il "gruppo IBI", al fine di ricercare valide alternative di investimento in cui concretizzare una piano di rilancio dell'attività sociale.

Tale ricerca ha portato alla decisione di indirizzare l'attività della società nel settore del *private equity* e, conseguentemente, è stato valutato positivamente dal consiglio di amministrazione l'ingresso nella compagine sociale di soci in grado di apportare esperienze specifiche nel predetto settore, i quali si sono resi disponibili a sottoscrivere un' aumento di capitale loro riservato. A seguito di tali contatti, nell'ottobre 2002, il consiglio di amministrazione ha esaminato e deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, una serie di operazioni sul capitale, connesse al raggiungimento degli obiettivi suddetti ed in particolare:

- una riduzione del capitale sociale da Euro 86.644.105,33 al Euro 62.859.449,11 mediante riduzione del valore nominale delle azioni da Euro 0,51 al Euro 0,37 ciascuna per la coperture delle perdite pregresse e di quelle risultanti dalla situazione patrimoniale civilistica al 30 settembre 2002;
- un aumento di capitale fino ad un massimo di Euro 37.715.850,00 mediante emissione di massime 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 per azione. Detto aumento di capitale è finalizzato a dotare la vostra società di una adeguata base di mezzi finanziari per lo sviluppo dell'attività di Investment Company ed al contempo a consentire la possibilità di allargamento della base sociale con il possibile ingresso di soggetti portatori di proposte imprenditoriali;

- un aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 c.c., comma 4 c.c. per nominali 61.666.666,42 Euro mediante emissione di n. 166.666.666 azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna con un sovrapprezzo di Euro 0,02 e quindi al prezzo di Euro 0,39 per azione, per un controvalore complessivo di Euro 64.999.999,74 mediante conferimento del 100% delle azioni di IBI International Business Advisors Investment N.V.. Questa operazione è stata ritenuta funzionale all'avvio di una nuova attività nel settore del *private equity* da affiancare alla tradizionale attività svolta nel comparto immobiliare, per trarre dalla stessa occasioni di business ritenute in quel settore interessanti per il particolare momento economico che si sta attraversando;
- l'attribuzione di facoltà per il consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del c.c. 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 5° c.c. entro il termine del 31/12/2006, fino ad un massimo di Euro 37.000.000,00 mediante emissioni di massime 100.000.000 di nuove azioni ordinarie al servizio dell'esercizio di detti *warrant*, finalizzato a dotare la società di un efficace strumento di fidelizzazione e incentivazione degli amministratori, dei dipendenti e dei collaboratori coordinati e continuativi, che occupando le posizioni più direttamente responsabili dei risultati aziendali, sono determinanti per il successo del gruppo;
- l'attribuzione di facoltà per il consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del c.c., esercitabile per 5 anni dalla data della delibera, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte, fino ad un massimo di Euro 111.000.000,00, mediante emissioni di massime 300.000.000 di nuove azioni del valore nominale di Euro 0,37 ciascuna da offrire in opzione ai soci; ovvero in alternativa totale o parziale, 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 al servizio della conversione dei prestiti. fino ad un massimo di Euro 111.000.000. Quanto precede al fine di offrire alla società uno strumento snello e di rapida attivazione di reperimento di mezzi finanziari, per cogliere l'opportunità che il mercato presenta in termini di espansione dell'attività.

Tutte queste operazioni, già ampiamente illustrate al momento, nelle specifiche relazioni degli amministratori, sono state poi sottoposte agli azionisti nelle Assemblee del 20 dicembre 2002 che le hanno approvate, unitamente agli altri argomenti, concernenti il trasferimento della sede sociale da Roma a Milano, Via Durini 16/18, la modifica della ragione sociale da Fincasa 44 S.p.A. in Alerion Industries S.p.A. ed alcune modifiche statutarie, fra le quali l'istituzione di un Comitato Esecutivo oltre, naturalmente, a quelle conseguenti le operazioni suddette.

Nel corso del 2003 si è anche proceduto al trasferimento delle sede legale di tutte le società controllate da Roma a Milano, Via Durini 16/18 ad eccezione di Immobiliare Baccio Baldini S.r.l., la cui sede sociale è stata trasferita in Roma, Via Nizza 80/86, dove Alerion Industries S.p.A. ed Alerion Real Estate S.p.A. manterranno un ufficio per seguire più da vicino le residue attività immobiliari.

Andamento della gestione

Come si evince da quanto detto in precedenza, nel 2002 Alerion Industries S.p.A. ha svolto un'attività diretta a concretizzare il piano di rilancio dell'attività sociale e, di concerto, un'attività di supporto delle aziende partecipate ed orientata principalmente al riassetto societario, alla valorizzazione ed alla dismissione degli immobili di proprietà, in linea con gli indirizzi strategici di gruppo e le conseguenti prospettive di sviluppo.

Il risultato di esercizio è costituito da una perdita di Euro 4,7 milioni, per Euro 4,2 milioni relativa ai primi nove mesi del 2002, ripianata mediante la riduzione del capitale sociale, di cui si è in precedenza detto (la perdita dell'esercizio 2001 era stata pari a Euro 12,3 milioni).

Il risultato complessivo dell'esercizio è totalmente imputabile alla copertura delle perdite delle società controllate, connesse, a loro volta, alle svalutazioni di parte delle rimanenze immobiliari ed in particolare degli immobili di Roma, Via Mantova e Via Salaria, di proprietà di Alerion Real Estate S.p.A., nonché del terreno di proprietà di Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione, come più dettagliatamente indicato, di seguito, nella trattazione delle singole società e nella nota integrativa.

Di conseguenza il patrimonio netto si riduce ad Euro 63,0 milioni (Euro 67,7 milioni al 31 dicembre 2001).

I finanziamenti alle società controllate e collegate, che ammontano ad Euro 49,8 milioni (Euro 88,9 milioni al 31 dicembre 2001), si sono ridotti di Euro 38,1 milioni.

I debiti ammontano complessivamente ad Euro 13,7 milioni contro Euro 18,9 milioni al 31 dicembre 2001.

Le disponibilità liquide e gli altri titoli inclusi nelle attività finanziarie non immobilizzate ammontano ad Euro 20,8 milioni (contro Euro 4,0 milioni al 31 dicembre 2001). L'indebitamento verso banche al 31 dicembre 2002 si è azzerato mentre risultava pari ad Euro 1,5 milioni a fine 2001.

Gli interessi e gli altri oneri finanziari addebitati dalle banche nel corso dell'esercizio sono stati di Euro 108.160 contro Euro 287.398 dell'esercizio precedente.

Al 31 dicembre 2002 il debito residuo relativo al prestito obbligazionario emesso nel 2000 ammonta ad Euro 12,8 milioni (14,4 milioni al 31 dicembre 2001).

Il valore della produzione ammonta ad Euro 32.305, importo in linea con gli esercizi precedenti. I costi della produzione ammontano ad Euro 1,9 milioni con una diminuzione di Euro 1,5 milioni rispetto al precedente esercizio.

La gestione finanziaria chiude con un saldo positivo di Euro 3,1 milioni (negativo per Euro 9,5 milioni nel 2001), ed è influenzata positivamente, in particolare, dalla cessione della partecipazione "La Generale Finanziaria".

Lo stanziamento che si è reso necessario, a copertura delle perdite delle partecipate ammonta ad Euro 5,9 milioni contro gli Euro 1,0 milioni dell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione straordinaria evidenzia un saldo negativo di Euro 23.188 contro un saldo attivo di Euro 279.371 dello scorso esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di non fare ricorso al condono cosiddetto tombale in quanto risulterebbe eccessivamente oneroso, soprattutto in relazione alle perdite pregresse e pertanto ingiustificato alla luce della posizione fiscale della società.

Né Alerion Industries S.p.A., né alcuna delle consociate, hanno al momento assunto alcuna decisione in merito al possibile utilizzo delle opportunità offerte dalla Legge 289/2002 in tema di condono fiscale, eccettuata la suddetta decisione di Alerion di non ricorrere al condono tombale e la decisione assunta dal Consiglio di Amministrazione della controllata Alerion Real Estate S.p.A. di cui si riferisce in altra parte della relazione.

Alcune posizioni sono allo studio ma date le dimensioni delle stesse l'eventuale decisione di ricorrere ad un qualsivoglia provvedimento di condono non comporterà per la società o le sue controllate oneri degni di nota.

Andamento della gestione di Gruppo

L'analisi dei dati consolidati del Gruppo consente una più completa visione dell'andamento della gestione.

Il bilancio chiude con una perdita di esercizio di Euro 2.559 milioni che è peraltro significativamente influenzata dalla svalutazione della partecipazione nella Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione a seguito della svalutazione apportata da quest'ultima al terreno di proprietà.

Di seguito si riporta il conto economico consolidato operativo dell'esercizio:

(importi in migliaia di Euro)	31.12.2002	31.12.2001
Ricavi netti	17.671	41.472
Lavoro	444	881
Altri costi di gestione	4.257	14.433
Variazione delle rimanenze di magazzino	15.157	20.521
Totale costi e spese	19.858	35.835
Margine operativo lordo	(2.187)	5.637
Ammortamenti	122	45
Utile operativo netto	(2.309)	5.592
% su ricavi netti	-13,1%	13,5%
Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi	8.262	(14.840)
Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni	(7.156)	(117)
Altri proventi al netto degli (oneri)	494	3.375
Totale proventi ed (oneri) diversi	1.600	(11.582)
Risultato prima delle imposte	(709)	(5.990)

	% su ricavi netti	-4,0%	-14,4%
Imposte sul reddito dell'esercizio		(1.524)	(1.830)
Utile/(perdita) netto totale del periodo		(2.233)	(7.820)
Di competenza di azionisti terzi		326	1.488
Di competenza del Gruppo		(2.559)	(9.308)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono stati di Euro 17,7 milioni contro Euro 41,5 milioni dell'esercizio 2001; i corrispettivi della vendita di immobilizzazioni finanziarie sono stati di Euro 18,65 milioni (Euro 11,7 milioni nell'esercizio 2001).

Il totale dei costi ammonta ad Euro 19,8 milioni e, nel loro complesso, risultano diminuiti di Euro 16 milioni rispetto al precedente esercizio (Euro 35,8 milioni al 31 dicembre 2001) per effetto delle minori cessioni degli immobili a magazzino rispetto all'anno precedente.

La gestione finanziaria presenta un saldo positivo di Euro 8,3 milioni contro un risultato netto negativo di Euro 14,8 milioni nell'esercizio precedente. L'esercizio 2002 è stato influenzato, in particolare, dalle plusvalenze realizzate per le cessioni delle partecipazioni "La Generale Finanziaria S.p.A." e "Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l."

La svalutazione di partecipazioni ammonta ad Euro 7,1 milioni contro Euro 0,1 milioni nel precedente esercizio. Tale voce è composta principalmente dalle svalutazioni della controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione e di Cirio Holding S.p.A..

Il bilancio consolidato e le note di commento che lo accompagnano, integrate da quanto fin qui esposto nella presente relazione, forniscono una chiara visione dell'andamento economico e della consistenza patrimoniale del Gruppo.

In sintesi i dati patrimoniali del bilancio consolidato possono essere riassunti come segue.

(importi in migliaia di Euro)	31.12.2002	31.12.2001
Crediti commerciali	4.615	1.144
(Debiti commerciali)	(2.314)	(10.248)
Magazzino	54.966	83.004
Capitale circolante operativo	57.267	73.900
Immobilizzazioni	16	25
Partecipazioni al netto dei fondi	936	11.228
Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali	437	10
Fondi per rischi ed oneri	(9.690)	(10.145)
Altre attività (passività)	10.778	1.594
Totale capitale investito netto	59.744	76.612
Patrimonio netto di Gruppo	62.803	65.610
Patrimonio netto di Terzi	2.084	526
Patrimonio netto totale	64.887	66.136
Debiti finanziari a breve	4.136	4.604
(Disponibilità finanziarie)	(25.834)	(13.091)

Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo	5.355	6.163
Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t	11.200	12.800
Indebitamento finanziario netto totale	(5.143)	10.476
Totale fonti di finanziamento	59.743	76.612
Debt/Equity	(0,08)	0,16
indebitamento (disponibilità) a breve	(21.698)	(8.487)
indebitamento a lungo	16.555	18.963
indebitamento (disponibilità) totale	(5.143)	10.476

Al termine dell'esercizio 2002 il gruppo registra una posizione finanziaria netta positiva per Euro 5,1 milioni, contro un indebitamento finanziario netto di Euro 10,5 milioni del precedente esercizio. Il gruppo ha una liquidità di Euro 21,7 milioni, mutui ipotecari per Euro 5,3 milioni, debiti finanziari a breve per Euro 4,1 milioni oltre al prestito obbligazionario di Euro 11,2 milioni.

Il fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2002 è composto da fondo imposte correnti e differite per Euro 1,3 milioni, fondo rischi controversie legali per Euro 5,8 milioni e fondo lavori immobili per Euro 2,5 milioni.

L'andamento della gestione delle imprese controllate è desumibile dalle notizie che seguono.

ALERION REAL ESTATE S.p.A. - Milano

Capitale sociale Euro 2.266.680,00

Quota di partecipazione 100%

A seguito di delibera assembleare del 24 febbraio 2003, la società ha mutato la propria ragione sociale da Sarni S.p.A. in quella attuale di Alerion Real Estate S.p.A. ed ha inoltre trasferito la propria sede legale da Roma a Milano - Via Durini, 16/18. Nel corso del 2002 l'attività si è incentrata nella prosecuzione della vendita degli immobili di proprietà, nei lavori di ristrutturazione inerenti e conseguenti.

L'esercizio 2002 è risultato caratterizzato da numerosi eventi che hanno determinato il risultato economico finale e che ci accingiamo a ripercorrere con la dovuta sintesi.

Nei primi mesi dell'anno, nell'ambito di un piano di ristrutturazione societaria del gruppo di appartenenza, tendente ad una semplificazione amministrativa ed alla riduzione di costi la società Sarni S.p.A., dopo aver acquistato alcune quote di partecipazione da altre società del gruppo, è stata interessata da un progetto di fusione che è stato deliberato nel giugno 2002. Tale progetto è stato poi revocato in quanto si è proceduto alla vendita di una società controllata facente parte di tale progetto. Il progetto che è stato, come previsto, rideliberato ad inizio 2003 prevede la fusione per incorporazione in Alerion Real Estate S.p.A. delle società Fin. A.P. 82 S.r.l., Triton S.r.l., Immobiliare Italquattordici S.p.A. e dovrebbe concludersi entro il primo semestre del corrente anno.

Nel giugno 2002 sono stati trattati per la vendita gli immobili di Via Borgognona e Piazza Alessandria. Il primo è stato poi venduto nel terzo trimestre del 2002 con una plusvalenza. Per

quanto riguarda il secondo, l'adesione supportata da perizia ad una offerta condizionata di un primario fondo immobiliare ha comportato, nel rispetto dei principi contabili, la necessità di adeguare il valore di carico della proprietà al minor ammontare di detta offerta con significativi effetti sul conto economico (Euro -3,2 milioni). La vendita non si è poi conclusa, probabilmente per mutate strategie dell'offerente. Per detto immobile sono tuttora in corso attività di vendita.

Nella seconda parte dell'anno la società ha venduto il 100% delle quote di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. dopo una lunga trattativa partita all'inizio dell'anno con l'offerta di acquisto di una porzione delle proprietà detenute dalla stessa Immobiliare Villa Miani. L'operazione ha generato una plusvalenza di circa Euro 4,0 milioni. La società vanta ancora un credito verso la società Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. pari ad Euro 1.167.727 che, unitamente al maggior credito della capogruppo Alerion Industries S.p.A. pari ad Euro 6.741.157, dovrà essere incassato entro il corrente esercizio; al riguardo sono state assunte adeguate garanzie.

Per quanto riguarda l'immobile di proprietà di Via Salaria, dopo numerosi ed infruttuosi tentativi di vendere in blocco l'intero complesso e dopo essere venuti, per tale motivo nella determinazione di esitarlo frazionatamente, nel novembre la società è riuscita a venderne una parte (circa $\frac{1}{4}$) al prezzo di Euro 2,5 milioni che è circa del 10% inferiore al valore di carico in bilancio. Ciò ha determinato la necessità, nel rispetto dei principi contabili, di riallineare la valutazione, tra le rimanenze, del residuo complesso sugli stessi livelli, determinando minusvalenze economiche di circa Euro 1,9 milioni.

Nel dicembre del 2002 sono stati incassati i dividendi distribuiti dalla collegata Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. per Euro 207.748 il cui importo, comunque, è stato portato a riduzione del valore della partecipazione, a suo tempo acquisita a valori superiori a quelli della corrispondente quota di patrimonio netto.

Sono stati, inoltre portati a termine e collaudati i lavori di manutenzione sull'immobile di Assago come da impegni contrattuali con l'ENPAM al quale era stato venduto negli anni precedenti sono ancora da collaudare, i lavori di manutenzione, dell'immobile sito in Torino, anch'esso venduto in passato all'ENPAM.

La controllata ha inoltre deliberato di aderire al condono su un avviso di accertamento di valutazione dell'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma del 1994 a fronte del quale esisteva un fondo rischi di Euro 702.381 che di conseguenza è stato ridotto a Euro 202.381.

Il bilancio al 31 dicembre 2002 chiude, pertanto, con una perdita di Euro 4.269.464

Sul risultato hanno inciso, da una parte, con segno positivo, le plusvalenze effettivamente conseguite con le vendite sopradescritte e dall'altra, con segno negativo, le svalutazioni delle rimanenze di cui si è argomentato, nonché in misura determinante l'appostazione del fondo copertura perdite relativo al risultato negativo della controllata Triton S.r.l. (Euro 4,2 milioni) determinatosi a seguito della costituzione del fondo svalutazione della controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione assunto, peraltro, per la sua quota di possesso (5,9%) anche direttamente da Alerion Real Estate S.p.A..

Relativamente alla società controllata:

IMMOBILIARE ITALQUATTORDICI S.p.A. – Milano

capitale sociale Euro 516.600,00

Quota di partecipazione 100 % indiretta tramite Alerion Real Estate S.p.A.

Ha conseguito nell'esercizio 2002 un utile di Euro 1.877. Detiene crediti nei confronti di Paolo Morassutti S.r.l. e non ha svolto attività.

FIN.A.P. 82 S.r.l. - Milano

Capitale sociale Euro 10.000,00

Quota di partecipazione 100 %, indiretta tramite Alerion Real Estate S.p.A.

La società non è attualmente operativa e possiede il 7,75% di Immobiliare Baccio Baldini S.r.l., dalla quale, nel dicembre 2002, ha incassato i dividendi; per pari importo è stato ridotto il valore della partecipazione a suo tempo acquisita a valori superiori a quelli della corrispondente quota di patrimonio netto. Il bilancio chiude con un utile di Euro 7.425.

TRITON S.r.l. - Milano

Capitale sociale Euro 10.000,00

Quota di partecipazione 100 %, indiretta tramite Alerion Real Estate S.p.A.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2002 evidenzia un risultato negativo di Euro 4.239.965. Tale risultato è dovuto in modo precipuo alla svalutazione della partecipazione nella società controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione, posseduta per l'88,97%, sulle cui motivazioni si riferisce nel commento della stessa società.

Nel corso dell'esercizio si è perfezionato il trasferimento di proprietà a terzi dell'immobile di Livorno, per Euro 6.843.054. Relativamente agli immobili siti in Roma in Via De Lollis n. 6 e n. 12, si precisa, invece, quanto segue:

- per l'immobile in Via De Lollis, 6, la società, dopo aver completato le prime opere di messa in sicurezza ha atteso che lo stesso fosse completamente liberato dall'affittuario Ministero del Lavoro, cosa che è avvenuta di recente;
- per l'immobile al civico 12 è cessata la locazione del CNR e si prevede che possa cessare, a breve, anche quella del Ministero del Lavoro. Contemporaneamente sono state poste in essere iniziative per poterne eseguire una ristrutturazione con trasformazione in residenziale per la successiva collocazione delle unità immobiliari sul mercato, con prevedibili margini positivi dell'operazione.

PAOLO MORASSUTTI S.r.l. - Milano

Capitale sociale Euro 10.000,00

Quota di partecipazione 100%

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2002 evidenzia un risultato positivo di Euro 264.679. Il risultato è imputabile, in buona parte, alla erogazione del dividendo 2001 della società collegata Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. ed al relativo credito d'imposta. L'importo corrispondente al dividendo è stato portato a riduzione del valore della partecipazione.

Si ricorda inoltre che, con delibera dell'Assemblea Straordinaria del 2 luglio 2002, è stato revocato lo stato di liquidazione della società e la trasformazione della stessa da S.p.A. a S.r.l. Nella stessa Assemblea i soci hanno coperto le perdite risultanti dal bilancio 2001, pari ad Euro 19.493.276, mediante l'utilizzo degli utili di esercizio, della riserva legale, l'azzeramento del capitale sociale e la rinuncia al credito. In particolare Alerion Industries S.p.A. ha effettuato una rinuncia al credito per complessivi Euro 17.180.458. Il capitale è stato ricostituito ad Euro 10.000.

Si segnala inoltre che nei primi mesi del 2003 la società ha ceduto il terreno cortilizio in Roma, Via Margutta conseguendo una plusvalenza.

IMMOBILIARE CASALBOCCONE S.r.l. in liquidazione - Milano

Capitale sociale Euro 7.333.131,39

Quota di partecipazione 94,87% indiretta (88,97 % Triton S.r.l. e 5,9 % Alerion Real Estate S.p.A.)

La partecipata è proprietaria di un terreno della superficie di circa 140.000 metri quadri ubicato nella omonima località alla periferia di Roma, che, iscritto in bilancio al 31 dicembre 2001 al costo storico di 7,2 milioni di Euro, nel corso dell'esercizio è stato svalutato per 5,2 milioni di Euro ed è ora appostato in bilancio per 2 milioni di Euro. Per completezza d'informazione sull'argomento si riporta quanto indicato nella nota integrativa della società stessa.

“Come già evidenziato nella nota integrativa relativa al precedente esercizio, con delibera in data 29 maggio 1997 (piano delle certezze), recante adozione di variante al P.R.G. vigente, il Comune di Roma ha modificato la destinazione del suddetto terreno da zona M1 (servizi pubblici generali o gestiti da enti pubblici) a zona N (parco pubblico).

La società ha formulato osservazioni allo stesso Comune in data 29/10/97 ed all'Assessorato Regionale Urbanistica in data 26/11/97.

A fine dicembre 1997 la società ha, inoltre, ritenuto opportuno presentare ricorso al TAR del Lazio per l'annullamento della citata delibera, lesiva degli interessi della società stessa.

Nelle camere di consiglio del 26 maggio e 19 luglio 1999, il T.A.R. si è pronunciato interlocutoriamente sul ricorso, ordinando al Comune di Roma di depositare specifica documentazione, al fine di poter verificare su quali basi è stata adottata la delibera contestata dalla società, documentazione che il legale comunica essere stata depositata.

Lo scorso anno, in attesa di eventi, sia sull'esito del ricorso, ma anche su quello dell'approvazione della delibera relativa del Comune di Roma, da parte della Regione Lazio ("Piano delle Certezze"), che non era ancora avvenuta, ed anche in attesa di decadenza della stessa nel maggio 2002, in carenza di approvazione, si ritenne opportuno non modificare l'originale valore di conferimento del cespite.

La data suddetta è trascorsa senza che sia avvenuta l'approvazione del P.R.G. da parte della Regione. In questi giorni però, il Consiglio Comunale sembrerebbe avere adottato il nuovo Piano Regolatore in cui il terreno di proprietà risulterebbe inserito quale "Zona N verde pubblico" (confermando il "Piano delle Certezze") e questo nonostante gli interessamenti del liquidatore ed i tecnici incaricati presso i competenti uffici. Sono state inoltre richieste due perizie di stima dell'area dalle quali emergono differenti valutazioni a secondo della destinazione urbanistica del terreno. Sulla base di tali perizie il valore a cui il terreno è iscritto in bilancio è stato prudenzialmente svalutato per Euro 5.230.397 e adeguato a Euro 2.000.000 nell'ipotesi che venga confermata la destinazione a Zona N. C'è da tenere presente che in ogni caso, nella sostanza, sarà possibile, attraverso accordi con il Comune e/o altri soggetti anche conseguenti ad azioni di tutela, recuperare almeno il valore netto attuale iscritto a bilancio."

IMMOBILIARE BACCIO BALDINI S.r.l. - ROMA

Capitale sociale Euro 3.060.000,00

Quota di partecipazione 50,02 % (10,57% diretta e 39,45% tramite "controllate")

La società è proprietaria di un complesso immobiliare in Roma Via Baccio Baldini - Via Pacinotti. Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di completamento delle unità a destinazione commerciale e di sistemazione degli accessi alle aree comuni, si è proceduto alla vendita di parte delle unità immobiliari ancora a disposizione ed è iniziata l'attività commerciale dei locatari.

Rimangono da collocare una parte dei box e dei posti macchina, una palazzina uso commerciale ed abitativo, nonché altre unità di minor importanza.

La controllata ha chiuso l'esercizio al 31 ottobre 2002 con un risultato positivo, al netto delle imposte, di Euro 886.766. Nel dicembre ha distribuito ai soci gli utili dell'esercizio 2001, pari ad Euro 1.966.096.

L'iniziativa sta ottenendo margini interessanti che giustificano i valori di carico della partecipazione iscritti in bilancio.

Nel Febbraio 2003 la sede sociale è stata trasferita a Roma, via Nizza 80/86.

L'andamento delle principali imprese collegate di Alerion Industries S.p.A. è riassunto nelle notizie che seguono.

IMMOBILIARE SAN PELLEGRINO S.r.l. in liquidazione - Milano

Capitale sociale Euro 510.000

Quota di partecipazione 30 % diretta

La società, in stato di liquidazione volontaria dal 1996, ha venduto, nell'esercizio 2001, l'unico immobile posseduto, l'albergo in San Pellegrino Terme. Il Liquidatore ha ripartito le

somme ricavate da detta cessione fra i due soci creditori ed è oggi in grado di chiudere la liquidazione dalla quale non ci si attendono ulteriori introiti né esborsi. Nel bilancio Alerion Industries S.p.A. al 31 dicembre 2002 il valore della partecipazione e del credito nei confronti della stessa risultano azzerati da appositi fondi.

CIRIO HOLDING S.p.A. (già Centrofinanziaria S.p.A.)

Capitale sociale al 30/09/2002 Euro 320,9 milioni (ultimo dato disponibile)

Quota di partecipazione 0,4753 % diretta

Valore nominale della quota Euro 1.525 milioni

Già Centrofinanziaria S.p.A., la società ha incorporato, nel 2002, la controllante Cirio Holding S.p.A. assumendone la denominazione. La società è detenuta per il 98,3% da Cragnotti & Partners Capital Investment N.V. ed aveva al 30 settembre 2002, ultimo dato disponibile, un capitale sociale di euro 320,9 milioni. Tale partecipazione risulta iscritta a bilancio ad Euro 500 mila al netto delle svalutazioni complessive pari a 2.290 migliaia di Euro. In considerazione dell'attuale e nota situazione in cui versa la partecipata e non potendo disporre di una situazione contabile al 31 dicembre 2002 si è ritenuto opportuno apportare prudenzialmente nell'esercizio un'ulteriore svalutazione pari a 1.413 migliaia di Euro, rispetto a quella già effettuata nell'esercizio precedente. Il complesso delle svalutazioni effettuate che rappresentano oltre l'80% del costo originario della partecipata, si ritiene rappresentino un prudente apprezzamento dell'attuale situazione di incertezza che caratterizza la società in attesa che vengano varati eventuali piani di recupero.

Investimenti e attività di sviluppo

Nel corso dell'esercizio sono stati portati a termine gli investimenti riguardanti Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. per il complesso immobiliare in Roma di cui si è precedentemente detto.

Rapporto con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte a controllo di queste ultime e parti correlate.

La società svolge nei confronti delle imprese del Gruppo il ruolo di coordinamento delle attività amministrative, gestionali, commerciali e di ottimizzazione delle risorse finanziarie. Nell'ambito di queste attività vengono poste in essere con le imprese controllate e collegate operazioni di prestazione di servizi.

Esistono, inoltre, rapporti finanziari fra le società del gruppo. Nell'ambito di una strategia di finanza di Gruppo, a partire dall'1 gennaio 2002 detti rapporti di conto corrente sono stati trasformati da fruttiferi ad infruttiferi, soggetti all'obbligo di rimborso immediato a richiesta della controllante, addivenendo così ad uno snellimento operativo nel rispetto di una contestuale neutralità complessiva ai fini delle rappresentazioni di bilancio.

Nell'ottica di uno snellimento gestionale, di una migliore trasparenza sul mercato e di economie nei costi gestionali sono stati eseguiti alcuni trasferimenti di quote societarie, tra le società del gruppo, funzionali per procedere poi alla fusione per incorporazione in Alerion Real Estate S.p.A. delle società Triton S.r.l., Fin. A.P. 82 S.r.l. ed Immobiliare Italquattrofici S.p.A..

La società ha stipulato operazioni di pronti contro termine a condizioni di mercato per 4.032 migliaia di Euro con l'Istituto Bancario Sammarinese.

Gli Amministratori Dott. Emanuele Rossini e Dott. Matteo Tamburini sono membri del Consiglio di Amministrazione di detta banca.

Azioni proprie e azioni di società controllanti

La società, non ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio, né direttamente né per interposta persona o tramite fiduciaria, azioni proprie o di imprese che ne detengano il controllo. Attualmente, a seguito del conferimento di IBI International Business Advisors Investment N.V., avvenuto il 28 febbraio 2003, Alerion Industries S.p.A. possiede il 3,99% di EnerTad S.p.A, società facente capo al dott. Luigi Agarini, azionista, attraverso FinTad International S.A. della stessa Alerion Industries S.p.A., con una quota del 6,11%.

Compensi e partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Le informazioni richieste dall'articolo 33 del regolamento Consob adottato con deliberazione n. 11520 del 1 luglio 1998, relativamente ai possessi azionari nella società detenuti dagli amministratori e dai sindaci, sono riportate nella nota integrativa al paragrafo " Altre informazioni". Nell'organico della società non esiste la funzione di direttore generale.

Controversie legali

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

E' tuttora pendente il giudizio con cui il fallimento Unifly Express S.p.A. ha convenuto la incorporata Pacchetti S.p.A. unitamente ad Air System S.r.l. ed Air Trading S.p.A. chiedendo la dichiarazione di nullità dei contratti intercorsi tra Unifly Express S.p.A. ed Air System S.r.l. e tra questa ed Air Trading S.p.A. aventi 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.

Inoltre il Fallimento ha chiesto la revoca dei suddetti contratti e dell'asserito atto estintivo di un debito di US \$ 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 43,6 milioni di Euro, e quella di revoca per US \$ 27.198.430.

Il giudice istruttore ha 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 US \$ 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.

Nel corso dell'esercizio precedente è emersa la sussistenza di un ulteriore giudizio tra la Curatela del Fallimento Unifly Express e McDonnell Douglas Corporation USA per la revoca dei pagamenti alla stessa effettuati e la esibizione a Pacchetti S.p.A. (ora Alerion Industries S.p.A.) da parte di McDonnell Douglas della manleva da questa rilasciata.

La sentenza del Tribunale di Roma intervenuta nell'ambito della controversia fra McDonnell Douglas ed il fallimento Unifly, avente ad oggetto domanda di revocatoria nei confronti di McDonnell Douglas per pagamenti di US \$ 27,198 milioni ha statuito quanto segue:

- l'importo astrattamente revocabile non è di US \$ 27,198 milioni, come preteso dal fallimento Unifly, ma US \$ 6,772 milioni, in quanto il pagamento di US \$ 20,426 milioni, è avvenuto prima del cosiddetto periodo sospetto;
- comunque l'importo di US \$ 6,772 milioni non è dovuto, ancorché astrattamente revocabile, in quanto manca la prova della conoscenza, da parte di McDonnell Douglas, dello stato di insolvenza di Unifly.

Alla luce di quanto sopra indicato, si ritiene che il rischio per Alerion di dover corrispondere alcunché a McDonnell Douglas, in relazione alla manleva sopraccitata, sia sostanzialmente inconsistente. Pende ricorso in appello.

Il fatto che l'importo riconosciuto astrattamente revocabile, nell'ambito della controversia Unifly/McDonnell sia stato determinato dal Tribunale in US \$ 6,772 milioni, in luogo di US \$ 27,198 milioni, pretesi dal Fallimento, appare limitare l'ammontare potenziale della controversia fra Pacchetti e Unifly di cui sopra.

I giudizi per risarcimento danni promossi dal fallimento Edirel e da Lloyd Nazionale S.p.A. contro la incorporata Pacchetti S.p.A. per pretese differenze patrimoniali nella vendita delle partecipazioni assicurative, sono tuttora pendenti (potenzialità teorica 57,3 milioni di Euro – potenzialità possibile massima 6,1 milioni di Euro). A giudizio dei legali incaricati dalla società, l'esito non dovrebbe avere risultati importantemente negativi.

Nel contenzioso sorto con Donna Olimpia Torlonia Weiller e Fintorlonia S.p.A., è pendente solo la causa con la quale Alerion Industries S.p.A. chiede che venga dichiarata la eccessiva onerosità della clausola che prevedeva il pagamento derivante dalla rivalutazione dell'ECU. Poiché tale pagamento è già avvenuto nell'ambito della intervenuta compensazione delle reciproche ragioni di credito, l'esito di tale giudizio non può portare ad ulteriori esborsi, salvo eventuali spese legali. Recentemente è stata emessa sentenza a noi favorevole che prevede un risarcimento nell'ordine di Euro 3,1 milioni. Il legale è in attesa di esaminare il dispositivo della sentenza per consigliare alla società l'atteggiamento da tenere. In bilancio è rappresentato al riguardo un credito di Euro 3.729.988 ed un relativo analogo fondo imputato direttamente ad azzeramento del credito.

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 ben lontano dalle richieste (1,398 milioni di Euro), così come lo sono quelle analoghe di un ex amministratore che rivendica anche il pagamento di una parcella (677 migliaia di Euro) per pretesa consulenza prestata. Esistono peraltro sulle vicende preventivi pareri favorevoli di un esperto in materia.

Alerion Industries S.p.A. è stata convenuta, nel 2002, 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 questa sede.

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione dello stato delle cause e tenuto conto dei pareri dei propri legali, ha ritenuto di mantenere inalterato lo stanziamento in bilancio del fondo rischi che ammonta ad Euro 5,5 milioni. Tuttavia, allo stato attuale, non è possibile prevedere con certezza gli esiti finali delle controversie.

Adesione alle raccomandazioni contenute nel codice di autodisciplina delle società quotate

Alerion Industries S.p.A. è sostanzialmente allineata, nel proprio sistema di "Corporate Governance" alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina approvato da Borsa Italiana S.p.A.. 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 state ritenute al momento sufficienti a garantire la corretta gestione dei fatti aziendali. Lo farà, comunque, quanto prima nel corso del 2003 anche in funzione delle nuove dimensioni che l'attività della società andrà ad assumere.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I deliberati aumenti di capitale sono stati perfezionati nei primi due mesi dell'anno 2003, e precisamente entro il 24 gennaio quello in opzione agli azionisti, che è risultato sottoscritto per n. 63.555.606 azioni pari ad un controvalore, comprensivo del sovrapprezzo, di Euro 24.786.686,34 mentre il secondo, con l'avvenuto conferimento della società IBI International Business Advisors Investment N.V., è stato stipulato con atto pubblico del 28 febbraio 2003. A seguito di tali operazioni, Alerion Industries S.p.A., ha incrementato il capitale sociale a Euro 148.041.689,75.

Alerion Industries S.p.A. ha acquisito, nel marzo 2003, il 100% della società Fimi Real Estate S.r.l., operante nel settore immobiliare, che ha già effettuato operazioni di rilievo ed ha per obiettivo il proporsi come interlocutore qualificato in operazioni di dismissione del

patrimonio immobiliare avviate da banche e compagnie di assicurazione. Un terzo della quota di Fimi Real Estate S.r.l. era detenuta direttamente ed indirettamente dal Presidente di società Alerion Industries S.p.A., dott. Amedeo Brunello ed un altro terzo delle quote erano detenute da IBI S.p.A.. L'operazione è stata segnalata al mercato. Il Prospetto Informativo relativo è a disposizione del pubblico presso la sede sociale e Borsa Italiana dal 18 marzo 2003.

A seguito di sottoscrizione di patto parasociale, il 24 marzo 2003, è stata depositata in CONSOB, da parte degli aderenti al patto, la documentazione relativa all'Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria, avente ad oggetto, n. 161.633.753 azioni ordinarie Alerion Industries S.p.A.. Il prezzo di offerta per ciascuna azione ordinaria è pari ad Euro 0,386.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come da obiettivi esplicitati, la società indirizzerà l'attività nella promozione di iniziative finalizzate all'assunzione di partecipazioni in imprese dotate di sviluppo collegato a tecnologia, quote di mercato e potenzialità di espansione, se del caso, assumendo anche un ruolo attivo nelle imprese partecipate. Il portafoglio di investimenti sarà in gran parte in iniziative industriali ma potranno essere anche 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.

In chiusura di questa relazione Vi comuniciamo, che il Consiglio di Amministrazione, nella sua intenzione, ha scelto di presentarsi dimissionario in Assemblea per l'approvazione di bilancio, in quanto ritiene esaurito il suo mandato, che comunque scadrebbe il 5 luglio 2003, avendo completato la fase di riassetto finanziario e societario di Alerion Industries S.p.A. La società ora ha una struttura patrimoniale e finanziaria di tutto rispetto e una base sociale articolata ed autorevole.

Ci sembra dunque giusto cogliere l'occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2002, per consentire ai nuovi ed ai vecchi azionisti, di esprimere un organo amministrativo adeguatamente rappresentativo, ciò anche in esecuzione dei patti parasociali sottoscritti.

Ringraziando per la fiducia riservatici in questi anni del nostro mandato, formuliamo alla società ed ai suoi soci, gli auguri più fervidi di un prospero futuro.

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2002, la presente relazione ed i criteri seguiti nella redazione del bilancio. Per quanto riguarda la perdita, dopo l'utilizzo del fondo copertura perdita, pari a Euro 4.195.143, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita, pari a Euro 521.222.

Milano, 28 marzo 2003

Il Consiglio di Amministrazione

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Amedeo BRUNELLO

SOCIETA' PARTECIPATA	N. AZIONI ALLA FINE ESERCIZIO PRECEDENTE	N. AZIONI ACQUISTATE	N. AZIONI VENDUTE	N. AZIONI ALLA FINE ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	TITOLO DI POSSESSO	NOTE
Alerion Industries S.p.A.	2.282.500	866.500	1.470.000	1.679.000	Diretto	Proprietà piena
Alerion Industries S.p.A.	2.752.500	362.000		3.114.500	Tramite FIMI Srl	Proprietà piena
Totale						
Alerion Industries S.p.A.	5.035.000	1.228.500	1.470.000	4.793.500		

Fabio BONATI

SOCIETA' PARTECIPATA	N. AZIONI ALLA FINE ESERCIZIO PRECEDENTE	N. AZIONI ACQUISTATE	N. AZIONI VENDUTE	N. AZIONI ALLA FINE ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	TITOLO DI POSSESSO	NOTE
Alerion Industries S.p.A.	0	0	0	4.382.245	Diretto	Al 31/12/2001 non era Amministratore
Totale						
Alerion Industries S.p.A.	0	0	0	0		

Alerion Industries S.p.A. (già Fincasa 44 S.p.A.)
 Sede in Milano, Via Durini 16/18
 C.F.: 02996890584 - P. IVA: 01147231003
 Registro delle Imprese di Milano n. 1700812 - C.C.I.A.A.
 di Milano 02996890584 - Capitale sociale Euro 148.041.689,75 = i.v.

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

ATTIVO	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
A) CREDITI VERSO SOCI		
1) per versamenti ancora dovuti	0	-
2) per versamenti già richiamati	0	-
	<hr/>	<hr/>
	0	-
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento	430.934	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	2.646	-
3) diritti di brevetto e di utilizzazione	0	-
4) concessioni, licenze, marchi e simili	0	-
5) avviamento	0	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	-
7) altre	1.328	5.468
	<hr/>	<hr/>
	434.908	5.468
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	0	-
a) meno: fondi di ammortamento	0	-
2) impianti e macchinario	29.697	29.697
a) meno: fondi di ammortamento	(29.697)	(29.697)
3) attrezzature industriali e commerciali	591.191	591.191
a) meno: fondi di ammortamento	(574.692)	(566.531)
4) altri beni	0	-
a) meno: fondi di ammortamento	0	-
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	-
	<hr/>	<hr/>
	16.499	24.660

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
III - Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	7.600.490	9.429.667
meno: fondo svalutazione	(4.792.658)	(2.596.493)
b) imprese collegate	556.631	4.688.286
meno: fondo svalutazione	(556.631)	(556.631)
c) imprese controllanti	0	-
meno: fondo svalutazione	0	-
d) altre imprese	2.807.589	2.807.589
meno: fondo svalutazione	(2.307.589)	(893.740)
2) crediti:	0	-
a) verso imprese controllate	0	-
b) verso imprese collegate	0	-
c) verso controllanti	0	-
d) verso altri	0	-
3) altri titoli	0	-
4) azioni proprie	0	-
	<hr/>	<hr/>
	3.307.832	12.878.678
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.759.239	12.908.806

C) ATTIVO CIRCOLANTE:

I - Rimanenze:

1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	-
3) lavori in corso su ordinazione	0	-
4) prodotti finiti e merci:	0	-
a) terreni destinati alla vendita	15.599	15.599
b) immobili destinati alla vendita	0	-
c) meno: fondi svalutazione	0	-
5) acconti	0	-
	<hr/>	<hr/>
	15.599	15.599

II - Crediti:

1) verso clienti;	23.048	504.742
2) verso imprese controllate	49.891.952	88.919.827
3) verso imprese collegate:		
4) verso controllanti	-	-
5) verso altri:		
-esigibili entro l'esercizio successivo	7.227.224	727.367
-esigibili oltre l'esercizio successivo	1.680.532	1.520.636
	<hr/>	<hr/>
	58.822.756	91.672.572

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
III - attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	-
a) meno: fondo svalutazione	0	-
2) partecipazioni in imprese collegate	0	-
a) meno: fondo svalutazione	0	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	0	-
a) meno: fondo svalutazione	0	-
4) altre partecipazioni	0	-
a) meno: fondo svalutazione	0	-
5) azioni proprie	0	-
6) altri titoli	4.125.249	18.076
	<hr/>	<hr/>
	4.125.249	18.076
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	16.734.114	3.993.675
2) assegni	0	-
3) denaro e valori in cassa	2.520	571
	<hr/>	<hr/>
	16.736.634	3.994.246
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	79.700.238	95.700.493
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
1) ratei attivi	0	-
2) risconti attivi	2.504	4.715
3) disaggio su prestiti	0	-
	<hr/>	<hr/>
	2.504	4.715
TOTALE ATTIVO	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	83.461.981	108.614.014

PASSIVO

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	62.859.449	86.644.106
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni.	0	-
III - Riserve da rivalutazione	0	-
IV - Riserva legale	633.000	3.508.865
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	-
VI - Riserve statutarie	0	-
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	0	-
c) Riserva da conversione in Euro	0	-
d) Fondo copertura perdita dell'esercizio	4.195.143	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(10.137.206)
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	<u>(4.716.365)</u>	<u>(12.328.173)</u>
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	62.971.227	67.687.592
B) FONDI PER RISCHI E ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	-
2) per imposte	10.591	10.591
3) altri	<u>6.121.660</u>	<u>21.121.351</u>
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	6.132.251	21.131.942
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	148.830	174.511
D) DEBITI:		
1) obbligazioni:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.600.000	1.600.000
- esigibili oltre l'esercizio successivo	11.200.000	12.800.000
2) obbligazioni convertibili	0	-
3) debiti verso banche:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	1.538.077
4) debiti verso altri finanziatori	0	93.245
5) acconti	0	-
6) debiti verso fornitori	814.440	352.035
7) debiti rappresentati da titoli di credito	0	-
8) debiti verso imprese controllate	309	27.876
9) debiti verso imprese collegate	1.299	-
10) debiti verso controllanti	0	-
11) debiti tributari	35.610	93
12) debiti verso istituti di previdenza	11.892	19.806
13) altri debiti	<u>28.499</u>	<u>2.431.090</u>
TOTALE DEBITI (D)	13.692.049	18.862.222

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI		
1) ratei passivi	517.624	757.747
2) risononon passivi	0	-
3) aggio su prestiti	0	-
	<hr/>	<hr/>
	517.624	757.747
TOTALE PASSIVO	<hr/> <u>83.461.981</u> <hr/>	<hr/> <u>108.614.014</u> <hr/>

CONTI D'ORDINE	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE PRESTATE - nell'interesse di controllate	2.822.411	4.228.790
FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE PRESTATE A FAVORE DI TERZI	5.419.479	15.049.511
TOTALE GARANZIE RILASCIATE	8.241.890	19.278.301
	<hr/>	<hr/>
TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>8.241.890</u>	<u>19.278.301</u>

Alerion Industries S.p.A. (già Fincasa 44 S.p.A.)
 CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.950	76.627
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	-
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	-
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	6.355	3.428
	<hr/>	<hr/>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	32.305	80.055
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	-
7) per servizi	(1.062.632)	(1.926.611)
8) per godimento di beni di terzi	(211.266)	(240.291)
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	(229.529)	(494.293)
b) oneri sociali	(81.216)	(170.443)
c) trattamento di fine rapporto	(18.977)	(45.570)
d) trattamento di quiescenza e simili	0	-
e) altri costi	0	(46)
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(112.535)	(11.764)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(8.161)	(26.711)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	(131.138)
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	-
12) accantonamenti per rischi	0	(10.591)
13) altri accantonamenti	0	-
14) oneri diversi di gestione	(205.907)	(411.562)
	<hr/>	<hr/>
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(1.930.223)	(3.469.020)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(1.897.918)	(3.388.965)

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate		
- su cessione di partecipazioni	415.088	22.025
- dividendi	207.748	-
b) da imprese collegate		
- su cessione di partecipazioni	2.668.345	250.269
c) da altre imprese	0	-
d) credito d'imposta sui dividendi	116.858	-
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	-
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	0	931
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	0	3.866.653
- da imprese collegate	0	478.772
- da banche	155.168	246.113
- da altri	236.842	127.210
17) interessi e altri oneri finanziari:		
- verso imprese controllate	0	(1.954.573)
- verso imprese collegate	0	(11.416.842)
- verso controllanti	0	-
- verso banche	(108.160)	(287.398)
- verso obbligazionisti	(579.716)	(833.278)
- verso altri	(495)	(9.324)
	<hr/>	<hr/>
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	3.111.678	(9.509.442)
 D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	1.345.729
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	-
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	0	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	(5.906.937)	(1.054.866)
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	-
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	0	-
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	(5.906.937)	290.863

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	0	-
b) altri proventi e sopravvenienze	30.826	396.739
21) oneri straordinari:		
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	0	-
b) imposte relative ad esercizi precedenti	(405)	(12.341)
c) altri oneri e sopravvenienze	<u>(53.609)</u>	<u>(105.027)</u>
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	(23.188)	279.371
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	(4.716.365)	(12.328.173)
22) imposte sul reddito dell' esercizio	0	-
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(4.716.365)	(12.328.173)

ALERION INDUSTRIES S.p.A.
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002
NOTA INTEGRATIVA

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio al 31 dicembre 2002 è stato predisposto nell'osservanza delle disposizioni del decreto legislativo 9 aprile 1991 n. 127 e degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Inoltre in accoglimento delle indicazioni comunitarie, sono fornite le informazioni in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 c.c.

L'incarico di procedere alla revisione contabile del bilancio è stato svolto da Reconta Ernst & Young S.p.A..

STRUTTURA DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti secondo gli schemi prescritti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La valutazione delle singole voci del bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività; l'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci dell'attivo e del passivo, onde evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Nella redazione del bilancio d'esercizio si è tenuto conto dei principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e delle raccomandazioni Consob.

Non si è proceduto al raggruppamento di voci né vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Le voci di bilancio al 31 dicembre 2001, ove necessario, sono state opportunamente riclassificate onde renderle raffrontabili con quelle del bilancio in approvazione.

EVENTUALI OBBLIGHI DI LEGGE DERIVANTI DALL'APPARTENENZA AD UN GRUPPO.

La società ha redatto il bilancio consolidato in quanto unitamente alle imprese controllate indicate nelle specifiche supera i limiti dettati dall'art.27 del Decreto Legislativo 9/4/1991 n.127 (modificato dalla Legge 6/2/1996 n. 52).

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio sono coerenti con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 co.4 e all'art. 2423 bis co. 2.

Non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

Immobilizzazioni immateriali

I costi di impianto e di ampliamento sono iscritti al costo e vengono ammortizzati a quote costanti in cinque esercizi.

Gli altri costi aventi utilità pluriennale sono iscritti al costo rettificato dagli ammortamenti calcolati in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto.

L'ammortamento è calcolato tenendo conto della residua vita utile dei cespiti normalmente coincidente con le aliquote ordinarie stabilite con D.M. 31 dicembre 1988, ridotte al 50% al primo anno di utilizzo.

L'applicazione delle aliquote fiscali ordinarie, proporzionali alla durata dell'utilizzo, è stata ritenuta corretta in relazione alle esigenze di ammortamento sistematico dei cespiti.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni: sono iscritte al costo d'acquisto rettificato da un fondo svalutazione che recepisce le diminuzioni patrimoniali risultanti dall'ultimo bilancio approvato. Le perdite delle partecipate eccedenti il valore del loro patrimonio netto vengono recepite mediante accantonamenti al fondo copertura perdite. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione. Non si è proceduto ad adeguare il costo delle partecipazioni al patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato nei casi in cui la differenza fra la quota di patrimonio

netto di competenza e il costo sia stata corrisposta all'acquisto per tenere conto del maggior valore degli immobili posseduti dalle società partecipate rispetto ai corrispondenti valori di libro, e tale maggior valore permanga alla data di chiusura dell'esercizio.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale rettificato da un fondo svalutazione crediti al fine di adeguarli al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Sono iscritti al valore nominale.

Rimanenze

Sono iscritte al costo sostenuto per la loro acquisizione, che non eccede il valore di mercato.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro

E' stanziato in bilancio in modo da adeguarne la consistenza alle indennità effettivamente maturate in favore dei dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio in conformità con quanto previsto dalla legge 297/82, dalle disposizioni del vigente C.C.N.L. e dell'articolo 2120 del codice civile.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Ratei e risconti

Sono calcolati secondo il criterio di competenza temporale dei costi e dei ricavi cui si riferiscono.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Imposte e tasse

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della normativa fiscale vigente e sono stanziati per competenza.

Il principio contabile n. 25, prevede che si rilevi , nella voce "fondo per imposte", le passività per imposte differite e, nella voce "altri crediti", le attività per imposte anticipate. Le imposte differite o anticipate sono calcolate, in base alle aliquote fiscali vigenti, sulle differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e passività iscritte a bilancio ed i corrispondenti valori fiscali. Le imposte anticipate sono registrate solo se il loro recupero è ragionevolmente certo.

Conti d'ordine, impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative ed accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota di commento senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Altre informazioni

Gli investimenti effettuati dal Gruppo, i fatti avvenuti nel 2002 ed i rapporti con le entità correlate sono stati forniti nella relazione sulla gestione.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Nel bilancio al 31 dicembre 2002 sono iscritte immobilizzazioni nette per Euro 3.759.239 (Euro 12.908.606 al 31 dicembre 2001) con una variazione in diminuzione di Euro 9.149.567 dovuta alle movimentazioni di seguito riportate.

Immobilizzazioni immateriali

Ammontano ad Euro 434.908 (Euro 5.468 al 31 dicembre 2001) e registrano nel loro complesso una variazione in aumento di Euro 429.440.

Le immobilizzazioni immateriali hanno avuto la movimentazione che segue:

	<u>Euro</u>
Valore lordo al 31/12/2001	17.231
Ammortamento esercizio 2001	<u>(11.763)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2001	5.468
Incrementi dell'esercizio 2002	541.314
Ammortamento esercizio 2002	(111.874)
<u>Valore netto residuo al 31/12/2002</u>	<u><u>434.908</u></u>

Gli incrementi dell'esercizio 2002 sono sostanzialmente dovuti alla capitalizzazione dei costi rivenienti dalle operazioni relative al conferimento del Gruppo IBI al netto degli ammortamenti dell'esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Ammontano nel loro complesso ad Euro 16.499 (Euro 24.660 al 31 dicembre 2001) con una variazione in diminuzione di Euro 8.161, dovuta essenzialmente agli ammortamenti dell'esercizio.

Si fornisce di seguito la movimentazione intervenuta nelle diverse categorie di cespiti.

Impianti e macchinario

Tale voce risulta completamente ammortizzata.

Attrezzature industriali e commerciali

Ammontano ad Euro 16.499 (Euro 24.660 al 31 dicembre 2001) al netto dei fondi ammortamento pari ad Euro 574.692, con una variazione in diminuzione di Euro 8.161 e sono costituite dal valore netto residuo delle seguenti categorie di cespiti:

	<u>Euro</u>
Apparecchi di riscaldamento e condizionamento	1.520
Mobili d'ufficio	0
Macchine d'ufficio	6.108
Automezzi	7.923
Arredi	<u>948</u>
Totale attrezzature industriali e commerciali	<u><u>16.499</u></u>

I movimenti intervenuti nelle diverse categorie di cespiti sono qui di seguito indicati.

Apparecchi di riscaldamento e condizionamento:

	<u>Euro</u>
Valore lordo al 31/12/2001	3.984
Ammortamento al 31/12/2001	<u>(1.232)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2001	2.752
Ammortamenti dell'esercizio 2002	<u>(1.232)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2002	<u><u>1.520</u></u>

Mobili d'ufficio:

	<u>Euro</u>
Valore lordo al 31/12/2001	5.891
Ammortamento al 31/12/2001	<u>(4.704)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2001	1.187
Ammortamento dell'esercizio 2002	<u>(1.187)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2002	<u><u>0</u></u>

Macchine d'ufficio:

	<u>Euro</u>
Valore lordo al 31/12/2001	15.728
Ammortamento al 31/12/2001	<u>(6.905)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2001	8.823
Ammortamento dell'esercizio 2002	<u>(2.715)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2002	<u><u>6.108</u></u>

Automezzi:

	<u>Euro</u>
Valore lordo al 31/12/2001	23.766
Ammortamento al 31/12/2001	<u>(13.086)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2001	10.680
Ammortamento dell'esercizio 2002	<u>(2.757)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2002	<u><u>7.923</u></u>

Arredi:

	<u>Euro</u>
Valore lordo al 31/12/2001	1.490
Ammortamento al 31/12/2001	<u>(271)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2001	1.219
Ammortamento dell'esercizio 2002	<u>(271)</u>
Valore netto residuo al 31/12/2002	<u><u>948</u></u>

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese controllate

Ammontano ad Euro 2.807.832 (Euro 6.833.174 al 31 dicembre 2001) al netto delle svalutazioni (Euro 4.792.658). La voce risulta così composta:

	<u>Euro</u>
Costo storico	7.600.490
Fondo Svalutazione	<u>(4.792.658)</u>
Valore al 31/12/2002	<u><u>2.807.832</u></u>

La variazione in diminuzione di Euro 4.025.342 rispetto al 31 dicembre 2001 dovuta alla movimentazione di seguito indicata:

	<u>Euro</u>
<u>Valore netto al 31/12/2001</u>	6.833.174
<u>Esercizio 2002:</u>	
Cessione di partecipazioni al netto dei fondi	(2.326.109)
Acquisti di quote di partecipazioni	2.156.308
Accantonamento a fondo svalutazione:	
Alerion Real Estate S.p.A. (Euro 3.647.793)	
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. (Euro 207.748)	(3.855.541)
Valore netto al 31/12/2002	<u><u>2.807.832</u></u>

Le cessioni di partecipazioni si riferiscono:

- alla cessione alla controllata Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.) della quota del 21,4% di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l., iscritta per un valore di Euro 2.084.912 e ceduta per un corrispettivo di Euro 2.500.000 con il realizzo di una plusvalenza di Euro 415.088;
- alla cessione alla controllata Alerion Real Estate S.p.A. della quota del 99% detenuta in Triton S.r.l ed iscritta ad un valore di Euro 241.197. La cessione è avvenuta al valore di carico.

Tali cessioni sono state effettuate nell'ottica di un progetto di fusione per la semplificazione della struttura del Gruppo.

Gli acquisti di partecipazioni si riferiscono all'acquisizione delle restante quota del 12,5% della società Paolo Morassutti S.r.l. detenuta da terzi. L'acquisizione della quota è avvenuta conseguentemente alla rinuncia da parte dei terzi alla copertura di perdite di loro competenza.

Il fondo svalutazione partecipazioni in imprese controllate ha avuto la seguente movimentazione:

	<u>Euro</u>
Consistenza al 31/12/2001	2.596.493
<u>Esercizio 2002</u>	
Utilizzo fondo svalutazione Morassutti	(1.652.662)
Utilizzo per dismissione di partecipazioni	(6.714)
Accantonamento dell'esercizio	<u>3.855.541</u>
Consistenza al 31/12/2002	<u><u>4.792.658</u></u>

L'accantonamento dell'esercizio è relativo alla svalutazione delle partecipazioni in Alerion Real Estate S.p.A. (Euro 3.647.793) per l'azzeramento del valore di carico della partecipata ed alla svalutazione di Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. (Euro 207.748).

Il fondo copertura perdite delle imprese controllate, iscritto negli altri fondi per rischi ed oneri, ha avuto la seguente movimentazione:

	<u>Euro</u>
Consistenza al 31/12/2001	15.621.362
<u>Esercizio 2002</u>	
Utilizzo per copertura perdite	(15.053.635)
Riclassifica	<u>(567.728)</u>
Accantonamenti dell'esercizio	<u>621.671</u>
Consistenza al 31/12/2002	<u><u>621.671</u></u>

L'utilizzo per copertura perdite è relativo alla partecipazione in Paolo Morassutti S.r.l. ed è a fronte della copertura perdite effettuata nell'esercizio tramite la rinuncia del credito vantato nei confronti della partecipata.

L'accantonamento dell'esercizio riflette la quota di patrimonio netto negativo al 31 dicembre 2002 relativo alla partecipata Alerion Real Estate S.p.A.

Al 31 dicembre 2002 il fondo svalutazione partecipazioni in imprese controllate ed il fondo copertura perdite delle partecipazioni in imprese controllate sono composti come segue :

	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Fondo copertura. Perdite</u>
Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	207.748	0
Alerion Real Estate S.p.A.	<u>4.584.910</u>	<u>621.671</u>
Totale	<u><u>4.792.658</u></u>	<u><u>621.671</u></u>

La consistenza delle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2002 ed alla chiusura del precedente esercizio sono riassunte nel seguente prospetto (valori in migliaia di Euro al netto dei fondi):

Denominazione	Esercizio 2002			Esercizio 2001		
	Quantità	Valore Nominale	Valore Bilancio	Quantità	Valore Nominale	Valore Bilancio
Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	633.990	327	652	633.990	327	859
Fin.A.P. 82 S.r.l.	-	-	-	13.000	7	-
Triton S.r.l.	-	-	-	19.800	10	241
Alerion Real Estate S.p.A..	4.359.000	2.267	0	4.359.000	2.267	3.648
Paolo Morassutti S.r.l.	1	10	2.156	1.772.000	1.684	-
Imm.re Villa Miani 90 S.r.l.	-	-	-	1.957.123	1.011	2.085
Totale		2.604	2.808		5.306	6.833

L'elenco delle partecipazioni controllate alla chiusura dell'esercizio, con le informazioni richieste dall'articolo 2427, n. 5), del Codice Civile è riportato qui di seguito. Le quote di capitale per le quali viene segnalato il possesso indiretto, sono detenute per il tramite di Alerion Real Estate S.p.A., impresa partecipata in via totalitaria. Come ultimo bilancio si intende quello al 31 dicembre 2002 approvato dalla relativa Assemblea dei Soci. Il bilancio di Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. è quello dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2002.

Partecipazioni in imprese controllate

Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.)	Euro
<hr/>	
Sede: Milano, Via Durini 16/18	
Capitale sociale	2.266.680
Quota di possesso:	
diretto:	100%
Risultato ultimo bilancio	(4.269.464)
Patrimonio netto ultimo bilancio	(621.671)
Valore netto attribuito in bilancio	-
Paolo Morassutti S.r.l.	Euro
<hr/>	
Sede: Milano, Via Durini 16/18	
Capitale sociale	10.000
Quota di possesso:	
diretto:	100%
Risultato ultimo bilancio	264.678
Patrimonio netto ultimo bilancio	274.678
Valore netto attribuito in bilancio	2.156.307

La differenza pari a Euro 1.882 migliaia è sostanzialmente riconducibile al maggior valore degli immobili detenuti dalla partecipata.

Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.		Euro
Sede: Roma, Via Nizza 80/86		
Capitale sociale		3.060.000
Quota di possesso:		
diretto:	10,57%	
indiretto:	39,45%	
Risultato ultimo bilancio (31/10/2002)		886.766
Patrimonio netto ultimo bilancio approvato (31/10/2002)		6.055.131
Valore netto attribuito in bilancio		651.524

Nel dicembre 2002 la partecipata ha distribuito utili per Euro 1.966.096. Il patrimonio netto della stessa ammonta al 31 dicembre 2002 ammonta ad Euro 4.168.819. La differenza tra il valore di carico e la corrispondente quota di patrimonio netto è riconducibile al maggior valore degli immobili detenuti dalla partecipata.

Partecipazioni in imprese collegate

Ammontano ad Euro zero (Euro 4.131.655 al 31 dicembre 2001), al netto dei fondi svalutazione. La variazione in diminuzione di Euro 4.131.655 è dovuta alla cessione della quota del 10,96% detenuta ne La Generale Finanziaria S.p.A. per un corrispettivo di Euro 6.800.000 che ha dato origine ad una plusvalenza di Euro 2.668.345.

La partecipazione in Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione, detenuta al 30% e destinata alla vendita, è stata totalmente svalutata tramite l'appostazione di un fondo di Euro 556.631.

Le variazioni di consistenza intervenute rispetto al precedente esercizio sono riassunte nel seguente prospetto (valori in migliaia di Euro):

Denominazione	31 dicembre 2002			31 dicembre 2001		
	Quantità	Valore Nominale	Valore Bilancio	Quantità	Valore Nominale	Valore Bilancio
La Generale Finanziaria S.p.A.	-	-	-	250.050	250	4.131
Imm.re San Pellegrino S.r.l. in liq.	300.000	155	-	300.000	155	-
Totale		155	-		405	4.131

Partecipazioni in altre imprese

La voce è relativa alla partecipazione in Cirio Holding S.p.A. e nel Consorzio Census.

CIRIO HOLDING S.p.A. (già Centrofinanziaria S.p.A.)

Capitale sociale al 30/09/2002 Euro 320,9 milioni (ultimo dato disponibile)

Quota di partecipazione diretta 0,4753 %

Valore nominale della quota Euro 1.525 milioni

Cirio Holding S.p.A. è iscritta in bilancio per 500 migliaia di Euro (al netto delle svalutazioni pari ad 2.290 migliaia di Euro). In considerazione dell'attuale e nota situazione in cui versa la partecipata e non potendo disporre di una situazione contabile al 31 dicembre 2002, si è ritenuto opportuno apportare prudenzialmente nell'esercizio un'ulteriore svalutazione, rispetto a quelle già effettuate nell'esercizio precedente, pari ad 1.413 migliaia di Euro. Il complesso delle svalutazioni effettuate, che rappresenta oltre l'80% del costo originario della partecipata, si ritiene rappresentino un prudente apprezzamento dell'attuale situazione di incertezza che caratterizza la società in attesa che vengano varati eventuali piani di recupero.

Esiste inoltre una partecipazione per Euro 18.722 pari all'8,41% nel Consorzio Census - Roma, totalmente svalutata

Denominazione	31 dicembre 2002	31 dicembre 2001
Cirio Holding S.p.A.	2.790	2.790
Consorzio Census	19	19
Fondo svalutazione Cirio Holding S.p.A.	(2.290)	(876)
Fondo svalutazione Census	(19)	(19)
Netto	500	1.914

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Rimanenze

La voce terreni rappresenta il valore di alcuni piccoli appezzamenti di terreno siti nel comune di Fossacesia (Chieti). Il saldo al 31 dicembre 2002, pari ad Euro 15.599, rimane invariato rispetto a quello di chiusura dell'esercizio precedente.

Crediti

Ammontano complessivamente ad Euro 58.822.756 (Euro 91.672.572 al 31 dicembre 2001) al netto del fondo svalutazione crediti pari ad Euro 4.717.007, registrando una variazione in diminuzione di Euro 32.849.816. Salvo dove diversamente indicato, sono esigibili nell'esercizio in corso.

Crediti verso clienti

Sono costituiti da crediti commerciali diversi. Ammontano ad Euro 23.048 (Euro 504.742 al 31 dicembre 2001) registrando una diminuzione di Euro 481.694 rispetto all'esercizio precedente.

Crediti verso imprese controllate

Il saldo nei confronti delle imprese controllate direttamente ed indirettamente ammonta ad Euro 49.891.952 (Euro 88.919.827 al 31 dicembre 2001) registrando una variazione in diminuzione di Euro 39.027.875 rispetto all'esercizio precedente. Sono costituiti da (migliaia di Euro):

Società	Credito	
	2002	2001
(^) Triton S.r.l.	19.869	24.320
Alerion Real Estate S.p.A.	28.272	38.644
(^) Fin.A.P.82 S.r.l.	555	643
Paolo Morassutti S.r.l.	1.164	17.021
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	32	2
(*) Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.	-	8.290
Totale	49.892	88.920

(^) Controllata indirettamente tramite Alerion Real Estate S.p.A.

(*) Partecipazione ceduta nell'esercizio 2002.

Nell'ambito di una strategia di finanza di Gruppo, a partire dell'1 gennaio 2002 detti saldi sono gestiti in una logica di rapporto di conto corrente, soggetto all'obbligo di rimborso immediato a richiesta della controllante, trasformato da fruttifero ad infruttifero addivenendo così ad uno snellimento operativo nel rispetto di una contestuale neutralità complessiva ai fini delle rappresentazioni di bilancio.

Il decremento del credito verso Paolo Morassutti S.r.l. è sostanzialmente correlato alla operazione di copertura perdite della partecipata.

Crediti verso imprese collegate, esigibili entro l'esercizio successivo

Rimangono invariati rispetto l'esercizio precedente, si riferiscono al credito verso Immobiliare S. Pellegrino S.r.l. in liquidazione per 953 migliaia di Euro interamente svalutato.

Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo (Euro 10.991.116) registrano una variazione in aumento di Euro 6.878.499 (Euro 4.112.617 al 31 dicembre 2001) e sono costituiti come segue:

	2002	2001
- Crediti verso l'erario per ritenute d'acconto subite, acconti versati e credito d'imposta sui dividendi, al Netto delle imposte da versare	209.306	141.172
- Crediti v/ Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.	6.741.157	
- Crediti v/ Palazzo Torlonia S.p.A. (già Fintorlonia S.p.A.)	3.729.988	3.729.988
- Altri crediti diversi	310.665	241.477
Totale	10.991.116	4.112.617

I Crediti verso Palazzo Torlonia S.p.A. pari ad 3.730 migliaia di Euro risultano interamente svalutati. Gli altri crediti diversi risultano svalutati per 34 migliaia di Euro.

I crediti verso Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. sono relativi a finanziamenti di Gruppo fatti al momento in cui la società era posseduta dal Gruppo stesso. Verranno rimborsati entro novembre 2003 e sono garantiti da pegno sulle quote di della società ceduta.

I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo ammontano ad Euro 1.680.532 registrando una variazione in aumento di Euro 159.896 e sono costituiti come segue:

	2002	2001
Crediti verso l'Erario per imposte chieste a rimborso	1.544.151	1.489.263
Imposte anticipate sul T.F.R.	23.923	24.504
Crediti v/liquidazione PIMI	103.425	-
Crediti v/liquidazione GE.MA.IM. S.r.l.	7.172	-
Depositi cauzionali e anticipi	1.861	6.869
Totale	1.680.532	1.520.636

I crediti verso l'Erario per imposte chieste a rimborso si riferiscono per Euro 1.498.568 a IRPEG a credito, comprensivo degli interessi.

Fondo svalutazione crediti

Ammonta ad Euro 4.717.007 (Euro 4.338.365 al 31 dicembre 2001) registrando una variazione in aumento di Euro 378.642 rispetto all'esercizio precedente.

Il fondo copre il credito verso Palazzo Torlonia S.p.A. per Euro 3.729.988, credito verso Immobiliare S. Pellegrino S.r.l. per Euro 953.115 ed i crediti verso altri per Euro 33.904.

	31/12/2001	Utilizzi	Riclassifica	31/12/2002
Fondo svalutazione crediti	4.338.365	(189.086)	567.728	4.717.007

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Titoli

Ammontano ad Euro 4.125.249 (Euro 18.076 al 31 dicembre 2001), con una variazione in aumento di Euro 4.107.173; sono costituiti da:

	2002	2001
Obbligazioni Capitalia 2002- 2005 tasso variabile	75.000	-
Crediti per operazioni di pronti contro termine	4.032.173	-
Titoli di Stato	18.076	18.076
Totale	4.125.249	18.076

Disponibilità liquide

Ammontano ad Euro 16.736.634 (Euro 3.994.246 al 31 dicembre 2001) e rappresentano il saldo a credito dei conti correnti bancari ed il denaro in cassa alla fine dell'esercizio con una variazione in aumento di Euro 12.742.388 rispetto al saldo al 31 dicembre 2001. L'incremento è sostanzialmente riconducibile alla liquidità riveniente dalle cessioni di partecipazioni.

Risconti attivi

I risconti attivi ammontano ad Euro 2.504 (Euro 4.715 al 31 dicembre 2001); registrano una variazione in diminuzione di Euro 2.211 e sono relativi a quote di costo liquidate di competenza degli esercizi successivi.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della società alla chiusura dell'esercizio è di Euro 62.971.227 (Euro 67.687.592 al 31 dicembre 2001) con una variazione in diminuzione di Euro 4.716.365 dovuta alle perdite dell'esercizio.

I movimenti del patrimonio netto riflettono quanto deliberato dall'assemblea del 20 dicembre 2002 in merito alla copertura perdite degli esercizi precedenti per Euro 22.465.379 e delle perdita dell'esercizio in corso per Euro 4.195.143 (tramite l'appostazione di apposita riserva) come risultante da una situazione patrimoniale alla data del 30 settembre 2002.

Capitale sociale

Ammonta ad Euro 62.859.449 (Euro 86.644.106 al 31 dicembre 2001) ed è costituito da n. 169.890.403 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,37 cadauna; non sono state mai emesse azioni aventi diritti o godimento diversi, obbligazioni convertibili, titoli e valori simili.

La diminuzione di Euro 23.784.657 è relativa, a seguito della citata delibera assembleare del 20 dicembre 2002, alla copertura delle perdite di esercizi precedenti per Euro 22.465.379 e di parte di quella manifestatasi nel corso dell'esercizio 2002 per Euro 1.319.278.

Riserva legale

La riserva legale ammonta ad Euro 633.000 (Euro 3.508.865 al 31 dicembre 2001), registrando una variazione in diminuzione per Euro 2.875.865 a fronte del summenzionato utilizzo a copertura perdite.

Fondo copertura perdite d'esercizio

Il fondo di Euro 4.195.143 è stato costituito per coprire la perdita in corso d'anno risultante dalla situazione al 30 settembre 2002.

Perdita dell'esercizio

L'esercizio 2002 chiude con una perdita di Euro 4.716.365 che trova parziale copertura in corso d'anno per Euro 4.195.143. L'esercizio 2001 si era chiuso con una perdita di Euro 12.328.173.

Fondi per rischi ed oneri

Ammontano ad Euro 6.132.251 (Euro 21.131.942 al 31 dicembre 2001) con una variazione in diminuzione di Euro 14.999.691. Si compone come segue:

	2002	2001
Fondo rischi ed oneri a fronte di controversie legali	5.499.989	5.499.989
Fondo copertura perdite partecipate	621.671	15.621.362
Fondo imposte	10.591	10.591
Totale fondi per rischi ed oneri	6.132.251	21.131.942

Il fondo rischi ed oneri a fronte di controversie legali è rimasto invariato rispetto al precedente esercizio e risulta iscritto a fronte delle controversie legali di cui si è dato dettaglio nella relazione sulla gestione. Tale fondo viene ritenuto congruo dagli Amministratori per far fronte ad eventuali passività.

I movimenti del fondo copertura perdite partecipate sono esposti nel paragrafo relativo alla voce partecipazioni.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta a Euro 148.830 (Euro 174.511 al 31 dicembre 2001) registrando una variazione in diminuzione di Euro 25.681 dovuta alla seguente movimentazione:

	Euro
Consistenza al 31 dicembre 2001	174.511
<u>Esercizio 2002:</u>	
Incrementi:	
- accantonamento dell'esercizio	14.100
- rivalutazione	4.822
Utilizzi e decrementi:	
- per erogazione TFR a personale cessato	(44.068)
- per recupero 0,50 della contribuzione a carico dei dipendenti	(27)
- Irepf su rivalutazione TFR	(508)
Saldo al 31 dicembre 2002	148.830

Alla fine dell'esercizio i dipendenti in organico ammontavano a n° 6, con una diminuzione di n° 2 unità rispetto al 31 dicembre 2001, ripartiti fra le seguenti categorie (numero dipendenti):

	2002	2001
Dirigenti	1	1
Impiegati	5	7
Totale dipendenti	6	8

Debiti

Ammontano ad Euro 13.692.049 (Euro 18.862.222 al 31 dicembre 2001), con una variazione in diminuzione di Euro 5.170.173 rispetto all'esercizio precedente. Di seguito viene fornito il dettaglio di ogni singola voce di debito. Salvo dove diversamente indicato, l'esigibilità dei debiti è da intendersi entro l'esercizio successivo.

Obbligazioni

Sono composte da un debito esigibile entro l'esercizio successivo di Euro 1.600.000 (invariato rispetto al precedente esercizio) rappresentato dalla cedola in scadenza il 31 gennaio 2003 e da un debito esigibile oltre l'esercizio successivo di Euro 11.200.000 (Euro 12.800.000 al 31 dicembre 2001) relativi al prestito obbligazionario 2000/2010 a tasso variabile, dell'importo originario di Euro 16.000.000, rimborsabile in 10 rate annuali costanti da Euro 1.600.000 ciascuna, delle quali la prima è stata rimborsata nel corso dell'esercizio 2001. Il prestito obbligazionario matura un interesse variabile pari all' Euribor ad un anno maggiorato di un punto, rilevato per valuta il primo giorno utile di ciascuno degli anni dal 2000 al 2009.

Il tasso applicato alla prima cedola, scaduta il 31 Gennaio 2001 è stato del 4,939%; quello relativo alla cedola scaduta il 31 Gennaio 2002 è stato del 5,750%; quello relativo alla cedola scaduta il 31 Gennaio 2003 è stato del 4,349%; quello applicabile alla cedola in corso è del 3,784%.

Gli interessi maturati fino alla data di chiusura dell'esercizio, ammontanti ad Euro 509.393, sono stanziati in bilancio alla voce "Ratei passivi".

Il prestito obbligazionario è esigibile come segue:

	Euro
- Entro l'esercizio successivo	1.600.000
- Dal secondo al quinto esercizio successivo	6.400.000
- Oltre il quinto esercizio successivo	4.800.000
Totale al 31 dicembre 2002	12.800.000

Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

Si sono azzerati nel corso dell'esercizio con una variazione in diminuzione di Euro 1.538.077 e sono classificabili come segue:

	2002	2001
Debito verso SGA-Banco di Napoli	-	1.537.878
Altri debiti verso banche	-	199
Totale	-	1.538.077

Debiti verso altri finanziatori

Si sono azzerati nel corso dell'esercizio con una variazione in diminuzione di Euro 93.245.

Debiti verso fornitori

L'importo dei debiti verso i fornitori, ammonta ad Euro 814.440 (Euro 352.035 al 31 dicembre 2001), registrando una variazione in aumento di Euro 462.405.

Debiti verso imprese controllate

Ammontano ad Euro 309 (Euro 27.876 al 31 dicembre 2001); sono costituiti da partite da liquidare relative alla gestione dell'IVA di Gruppo e registrano una variazione in diminuzione di Euro 27.567 rispetto al precedente esercizio.

Debiti verso imprese collegate

Ammontano ad Euro 1.299 (saldo zero al 31 dicembre 2001).

Debiti tributari

Ammontano ad Euro 35.610 (Euro 93 al 31 dicembre 2001), registrando, rispetto al precedente esercizio, una variazione in aumento di Euro 35.517, sono così composti:

	Euro
Irpef Collaboratori	21.796
Erario c/ ritenute d'acconto	5.714
Erario c/ Irpef	7.977
Erario c/ Irpef per rivalutazioni	123
Totale	35.610

Debiti verso istituti di previdenza

I debiti correnti verso l'INPS e all'INAIL ammontano a Euro 11.892 (Euro 19.806 al 31 dicembre 2001); registrano una variazione in diminuzione di Euro 7.914.

Altri debiti

Ammontano a Euro 28.499 (Euro 2.431.089 al 31 dicembre 2001), registrando, rispetto al precedente esercizio, una variazione in diminuzione di Euro 2.402.590; sono costituiti come segue:

	2002	2001
Tradim S.p.a. cessionaria credito Banco di Sardegna	-	2.180.997
Compensi da liquidare	-	134.246
Spese condominiali da liquidare	-	-
Obbligazionisti per titoli da rimborsare	-	1.085
Retribuzioni differite	26.749	9.166
Altri	1.750	105.595
Totale	28.499	2.431.089

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano ad Euro 517.624 (Euro 757.747 al 31 dicembre 2001), con una variazione in diminuzione di Euro 240.123 e sono sostanzialmente relativi alla quota di interessi maturati sul prestito obbligazionario.

Non sono iscritti risconti passivi.

CONTI D'ORDINE

Ammontano a complessivi Euro 8.241.890 (Euro 19.278.301 al 31 dicembre 2001) registrando una diminuzione di Euro 11.036.411. Sono costituiti come segue:

- Euro 2.822.411 (Euro 4.228.790 al 31 dicembre 2001) per fidejussioni prestate a terzi, nell'interesse di imprese controllate, di cui:
 - a garanzia di fidi bancari per Euro 544.322, (Euro 269.632 al 31 dicembre 2001);
 - a garanzia contro i vizi di manutenzione e costruzione per Euro 179.778 (Euro 647.173 al 31 dicembre 2001);
 - a garanzia del reddito per Euro 1.597.348 (Euro 2.811.022 al 31 dicembre 2001);
 - per obbligazioni contrattuali diverse Euro 500.963 (Euro 500.963 al 31 dicembre 2001);

- Euro 5.419.479 (Euro 15.049.511 al 31 dicembre 2001), registrando una variazione in diminuzione di Euro 9.630.032, per fidejussioni ed altre garanzie prestate a favore di terzi a fronte di impegni diversi. Sono composte da:
 - Euro 3.011.470 (Euro 3.011.370 al 31 dicembre 2001) per fidejussione a favore di Banca di Roma nell'interesse di AGIED S.r.l., già impresa controllata, in attesa di scarico;
 - Euro 1.032.914 (Euro 1.032.914 al 31 dicembre 2001), per polizza fidejussoria prestata a terzi, nell'interesse di impresa precedentemente collegata, a garanzia di obbligazioni contrattuali diverse;
 - Euro zero (Euro 9.526.995 al 31 dicembre 2001) per coobbligazione su polizza fidejussoria, insieme con Immobiliare Barberini S.r.l., società precedentemente collegata, a favore dell'Amministrazione Tributaria per IVA chiesta a rimborso da parte di Ravenna 80 S.r.l., società ceduta nel corso dell'esercizio 2001;
 - Euro 1.139.054 (Euro 931.308 al 31 dicembre 2001) per somme e titoli date in pegno ad istituti bancari a garanzia di crediti di firma e fidi per cassa;
 - altre garanzie per Euro 236.041 (Euro 546.924 al 31 dicembre 2001).

Gli altri conti d'ordine per i quali non è quantificabile l'ammontare sono i seguenti:

- l'impegno assunto con l'INPDAP, nell'interesse della collegata Fin. A.P. 82 S.r.l., ad eseguire i lavori di ripristino necessari per adeguare l'edificio sito in Roma, Piazza dei Cinquecento/Via Cavour a quanto previsto dalla concessione edilizia nell'ipotesi che il conduttore rilasci i locali prima della scadenza contrattuale. Non si prevedono valori di rilievo;
- la manleva, tuttora operativa, rilasciata dall'incorporata Pacchetti S.p.A. a McDonnell Douglas Aircraft, contro eventuali passività ed oneri che dovessero sopravvenire in relazione alla vertenza che ha per oggetto la cessione di contratti di acquisto di aeromobili fra Unifly Express, fallita, e Air System S.r.l. in liquidazione, richiamata nella relazione sulla gestione, alla voce "Controversie legali";
- l'impegno derivante dalla lettera sottoscritta nel 1994 a favore di Nuova Tintoria Italiana Bruno Pessina S.p.A. di Como, a garanzia di eventuali sopravvenienze passive o insussistenze dell'attivo in relazione alla cessione della partecipazione nella Industrie Comojersey Satex S.p.A.. Non si prevedono valori di rilievo.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a Euro 25.950 (Euro 76.627 al 31 dicembre 2001), registrano una variazione in diminuzione di Euro 50.677. Sono costituiti come segue:

	2002	2001
Proventi della gestione immobiliare	-	27.099
Servizi resi a imprese controllate e collegate	25.000	12.911
Servizi resi a terzi	-	35.077
Altri ricavi	950	1.540
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.950	76.627

Sia nel 2002 che nel 2001 i corrispettivi dei servizi resi a imprese controllate e collegate, si riferiscono ad Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. per servizi amministrativi a questa resi.

Costi della produzione

Si fornisce il dettaglio delle voci di costo che seguono:

Spese per servizi

Ammontano ad Euro 1.062.632 (Euro 1.926.611 al 31 dicembre 2001), registrando una variazione in diminuzione di Euro 863.979. Sono costituite dalle seguenti categorie di costo:

	2002	2001
Spese societarie; per la formazione e pubblicazione dei bilanci, legali, notarili	94.599	149.475
Spese per utenze e manutenzioni	43.860	61.267
Spese per collaborazioni e consulenze	396.004	633.816
Compensi all'Organo Amministrativo	344.255	355.031
Compensi al Collegio Sindacale	75.259	64.373
Oneri per impegni di vendita e mediazioni	-	562.938
Spese varie generali	108.655	99.711
Totale spese per servizi	1.062.632	1.926.611

Per godimento di beni di terzi

Ammontano ad Euro 211.266 (Euro 240.291 al 31 dicembre 2001) con una diminuzione di Euro 29.025 rispetto all'ammontare dell'esercizio precedente. Si riferiscono ad affitti passivi (Euro 152.450), spese condominiali (Euro 39.649), canoni di leasing e noleggi macchine d'ufficio (Euro 19.167).

Salari e stipendi

Ammontano ad Euro 229.529 (Euro 494.293 al 31 dicembre 2001) registrando una variazione in diminuzione di Euro 264.764 rispetto all'esercizio precedente.

Oneri sociali

Ammontano ad Euro 81.216 (Euro 170.443 al 31 dicembre 2001) registrando una variazione in diminuzione di Euro 89.227 rispetto all'esercizio precedente.

Trattamento di fine rapporto

L'accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto ammonta ad Euro 18.977 (Euro 45.570 al 31 dicembre 2001) registrando una variazione in diminuzione di Euro 26.593 rispetto all'esercizio precedente.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a Euro 205.907 (Euro 411.562 al 31 dicembre 2001), con una variazione in diminuzione di Euro 205.655 rispetto all'esercizio precedente. Includono Euro 186.662 (Euro 385.331 nell'esercizio 2001) di oneri tributari per IVA indetraibile, per effetto del pro-rata.

Proventi da partecipazioni

- da imprese controllate su cessione di partecipazioni, ammontano ad Euro 415.088 (Euro 22.025 al 31 dicembre 2001) si riferiscono alla plusvalenza realizzata sulla cessione ad Alerion Real Estate S.p.A. del 21,36% di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.;
- da imprese controllate – dividendi - ammontano ad Euro 207.748 (zero al 31 dicembre 2001); si riferiscono ai dividendi distribuiti da Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.;
- da imprese collegate su cessione partecipazioni, ammontano a Euro 2.668.345 (Euro 250.269 al 31 dicembre 2001) si riferiscono alla plusvalenza realizzata sulla cessione a terzi del 10,96% de La Generale Finanziaria S.p.A.;
- credito d'imposta sui dividendi ammonta ad Euro 116.858 (zero al 31 dicembre 2001). E' relativo ai dividendi summenzionati.

Gli interessi relativi a crediti nei confronti di imprese controllate e collegate sono pari a zero (Euro 4.345.425 al 31 dicembre 2001). La differenza rispetto al precedente esercizio è conseguente alla ridefinizione del contratto che ha trasformato tali rapporti finanziari da fruttiferi ad infruttiferi.

Gli interessi sui crediti verso le banche ammontano ad Euro 155.168 (Euro 246.113 al 31 dicembre 2001) con un decremento di Euro 90.965 rispetto al precedente esercizio.

I proventi finanziari diversi - da altri - ammontano ad Euro 236.842 (Euro 127.210 al 31 dicembre 2001) con un incremento di Euro 109.632 rispetto al precedente esercizio:

	2002	2001
Interessi sui crediti fiscali chiesti a rimborso	62.674	125.408
Vendita di diritti inoptati su aumento capitale sociale	-	-
Dividendi La Generale Finanziaria	111.468	-
Crediti di Imposta su dividendi	62.700	-
Altri proventi	-	1.802
Totale proventi finanziari diversi verso altri	236.842	127.210

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sono suddivisi come segue:

	2002	2001
<u>Società controllate:</u>		
Minusvalenza da alienazione azioni Eurfin S.p.A.	-	849.561
Perdita su cessione crediti Eurfin S.p.A.	-	1.064.417
Perdita su cessione crediti Investissement Textiles SA	-	40.595
	-	1.954.573
<u>Società collegate:</u>		
Minusv. da alienaz. quote Immobiliare Barberini S.r.l.	-	4.945.985
Minusv. da alienaz. quote Serileasing S.r.l.	-	485.205
Minusv. da alienaz. azioni Air Trading 92 S.p.A.	-	3.885
Perdita su cessione crediti Air Trading 92 S.p.A.	-	36.892
Perdita su cessione crediti Centrofinanziaria Imm.re S.p.A. in liq.	-	26.186
Perdita su cessione crediti Serileasing S.r.l.	-	5.106.461
Copertura perdite in corso d'anno Serileasing S.r.l.	-	812.228
	-	11.416.842
<u>Verso Banche</u>		
Verso banche per interessi	81.687	284.322
Verso banche per spese di carattere finanziario ed altri	26.473	3.076
	108.160	287.398

Le spese verso banche di carattere finanziario sono costituite da oneri bancari e spese per fidejussioni.

Verso Obbligazionisti

Ammontano ad Euro 579.716 (Euro 833.278 al 31 dicembre 2001) con una diminuzione di Euro 253.562 rispetto al precedente esercizio proporzionale alla flessione del tasso applicato, ed alla progressiva restituzione del debito in linea capitale.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Le svalutazioni di partecipazioni ammontano ad Euro 5.906.937 (Euro 1.054.866 al 31 dicembre 2001) con un incremento di Euro 4.852.071 rispetto al precedente esercizio. Sono così composte:

	2002	2001
<i>Svalutazioni di partecipazioni controllate:</i>		
Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.)	3.647.793	-
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	207.748	-
Triton S.r.l.	-	1.004.714
Fin.A.P. 82 S.r.l.	15.876	6.714
	<hr/>	<hr/>
Totale svalutazione di partecipazioni controllate	3.871.417	1.011.428
	<hr/>	<hr/>
<i>Svalutazioni di altre partecipazioni:</i>		
Cirio Holding S.p.A.	1.413.849	2.374
	<hr/>	<hr/>
Totale svalutazione di altre partecipazioni	5.285.266	1.013.802
	<hr/>	<hr/>

Concorrono alla formazione del saldo:

	2002	2001
<i>Accantonamenti a fondo copertura perdite di partecipazioni controllate</i>		
Alerion Real Estate S.p.A.	621.671	-
Fin. A.P. 82 S.r.l.	-	29.485
	<hr/>	<hr/>
Totale accantonamenti a fondo copertura perdite di partecipazioni controllate	621.671	29.485
	<hr/>	<hr/>
<i>Accantonamenti a fondo copertura perdite di partecipazioni collegate</i>		
Immobiliare San Pellegrino S.r.l.	-	11.579
	<hr/>	<hr/>
Totale accantonamenti a fondo copertura perdite di partecipazioni collegate	-	11.579
	<hr/>	<hr/>
Totale accantonamenti al fondo copertura perdite	621.671	41.064
	<hr/>	<hr/>
Totale svalutazione di partecipazioni	5.906.937	1.054.866
	<hr/>	<hr/>

Proventi e Oneri straordinari

Altri proventi e sopravvenienze ammontano ad Euro 30.826, suddivisi come segue:

	2002	2001
Transazione posizioni bancarie	-	385.383
Rimborso "imposta Visentini 1988"	13.488	9.686
Insussistenza debiti vari	-	1.396
Altri proventi e sopravvenienze	17.338	274
Totale altri proventi e sopravvenienze	30.826	396.739

ALTRE INFORMAZIONI

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 78 DELLA DELIBERAZIONE CONSOB 14/5/1999, N. 11971.

Ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci

I compensi corrisposti agli amministratori ed ai sindaci dalla società e dalle imprese controllate sono riassunti nel prospetto che segue.

Si precisa che ai consiglieri ed ai sindaci non sono attribuiti benefici non monetari, bonus o altri incentivi né dalla società né dalle imprese da essa controllate.

Cognome e nome	Società erogante	Carica ricoperta	Durata della carica	Emolumenti per la carica maturati
Martini Giandomenico	Alerion S.p.A.	Consigliere	22/3/2001-5/7/2003	8.780
Brunello Amedeo	Alerion S.p.A.	Presidente	27/3/2001-5/7/2003	25.504
Brunello Amedeo	Alerion Real Estate S.p.A.	Presidente	19/12/2001-31/12/2003	4.000
Brunello Amedeo	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	27/11/2001-30/11/2003	410
Graziadei Gianfranco	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	9.657
Bartoletti Ugo	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/12/2000-5/7/2003	15.836
Bonati Fabio	Alerion S.p.A.	Consigliere	15/5/2002 data scad. prossima assemblea	6.173
Bartoletti Ugo	Triton S.r.l.	Amm.Unico	dal 28/12/2001-fino revoca	15.494

Cognome e nome	Società erogante	Carica ricoperta	Durata della carica	Emolumenti per la carica maturati
Bartoletti Ugo	Fin.A.P. 82 S.r.l.	Amm.Unico	24/4/2002-28/4/2005	10.329
Rossini Emanuele	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/7/2001-5/7/2003	36.151
Rossini Emanuele	Alerion Real Estate S.p.A.	Vice Presidente	19/12/2001-31/12/2003	2.000
Castellano Giuseppe	Alerion S.p.A.	Ammre Deleg.	28/11/2000-5/7/2003	157.519
Castellano Giuseppe	Alerion Real Estate S.p.A.	Ammre Deleg.	19/12/2001-31/12/2003	1.747
Rossi Claudio	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Presidente	30/11/2000-30/11/2003	15.502
Castellano Giuseppe	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	30/11/2000-30/11/2003	516
Ginobbi Alberto	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	30/11/2000-30/11/2003	516
Rufi Carlo	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	30/11/2000-30/11/2003	516
Acampa Antonio	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	10.157
Brundi Giancarlo	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	9.468
Di Brina Leonardo	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	9.306
Gotti Tedeschi Ettore	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/7/2001-5/7/2003	9.124
Vitulano Dario	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/7/2001-5/7/2003	10.360
Bagnai Rossano	Alerion S.p.A.	Consigliere	1/8/2001-5/7/2003	9.124
Silvestri Vittorio	Alerion S.p.A.	Pres.Coll.Sind.	5/7/2000-9/7/2003	58.088
Silvestri Vittorio	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Pres.Coll.Sind.	30/11/2000-30/11/2003	5.058
Silvestri Vittorio	Triton S.r.l.	Pres.Coll.Sind.	26/9/2000-26/9/2003	2.900
Silvestri Vittorio	Imm.Italquattordici S.p.A.	Pres.Coll.Sind.	26/4/2001-26/4/2004	1.383
Cetroni Giorgio	Alerion S.p.A.	Sindaco	5/7/2000-5/7/2003	38.725
Mustilli Mario	Alerion S.p.A.	Sindaco	5/7/2000-5/7/2003	38.725
Sarno Maria	Triton S.r.l.	Sindaco	28/12/2001-26/9/2003	670
Lucidi Sandro	Triton S.r.l.	Sindaco	28/12/2001-26/9/2003	2.183
Tumiati Stefano	Imm.Italquattordici S.p.A.	Sindaco	26/4/2001-26/4/2004	856
Jucci Piergiacomo	Imm.Italquattordici S.p.A.	Sindaco	26/4/2001-26/4/2004	922
Ravaccia Stefano	Alerion Real Estate S.p.A.	Sindaco	19/12/2001-19/12/2004	2.212
Fiorentino Marco	Alerion Real Estate S.p.A.	Sindaco	19/12/2001-19/12/2004	2.212
Russo Corvace Giancarlo	Alerion Real Estate S.p.A.	Presidente	19/12/2001-19/12/2004	3.161
Canalini Roberto	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Sindaco	30/11/2000-30/11/2003	3.371
Melpignano Carlamaria	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Sindaco	30/11/2000-30/11/2003	3.371

Lo studio professionale Gnudi di Bologna di cui il consigliere Dott. Matteo Tamburini fa parte ha maturato nel 2002 prestazioni professionali per Euro 146.240..

Lo Studio Professionale Graziadei di cui il consigliere il Prof. Gianfranco Graziadei fa parte nel 2002 ha maturato prestazioni professionali per Euro 33.000.

Il consigliere Avv. Prof. Leonardo Di Brina ha maturato nel 2002 prestazioni professionali per Euro 33.000.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 19/3/1983 N. 72

In ossequio alle prescrizioni della norma richiamata, comunichiamo che le attività iscritte in bilancio non sono state oggetto, nel tempo, di alcuna delle rivalutazioni consentite dalle leggi in materia.

Il presente bilancio si compone di stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa. Rappresenta in modo veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato dell'esercizio. E' conforme alle scritture contabili.

il Consiglio di Amministrazione

ALERION INDUSTRIES S.p.A. (già FINCASA 44 S.p.A.)
Sede in Milano, Via Durini 16/18
C.F. 02996890584 – P.IVA 01147231003
Registro delle Imprese di Milano n.1700812
C.C.I.A.A. di Milano 02996890584
Capitale sociale euro 148.041.689,75=i.v.

RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE all'Assemblea degli azionisti della
Alerion Industries S.p.A.
ai sensi dell'art.153, D.Lgs. 58/1998 e dell'art.2429 c.c., comma 3

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale della Vostra Società ha svolto nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2002 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 le più rappresentative siano le seguenti:
 - nel giugno 2002 sono state deliberate una serie di operazioni di fusione per incorporazione in Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.) di varie società da questa controllate. Il progetto di fusione si è interrotto durante l'esercizio a causa della cessione di una delle società interessate, ma è stato riformulato nei primi mesi del 2003 e si prevede possa perfezionarsi nel breve periodo;
 - nell'ottobre 2002 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea dei Soci una serie di operazioni sul capitale, poi approvate dalla stessa Assemblea Straordinaria del 20/12/2002.

Tutte le sopraindicate operazioni sono state ampiamente esposte con le relative specifiche nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori.

Su tali operazioni il Collegio non ha particolari considerazioni da fare tranne rilevare che le stesse sono state effettuate in funzione della nuova strategia di rilancio della Società che mira da un lato al riassetto e alla semplificazione della struttura in ragione di una migliore comprensione del gruppo da parte del mercato e, naturalmente, ad una riduzione dei costi e dall'altro a dotare la Società stessa di una adeguata base di mezzi finanziari per lo sviluppo della nuova attività di Investment Company.

Il Collegio rileva come le operazioni descritte siano state effettuate in conformità alla legge e all'atto costitutivo e non siano da ritenersi imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

- 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.
- Circa le caratteristiche delle operazioni infragruppo di natura ordinaria (- prestazione di servizi alle società del gruppo volta al coordinamento delle attività amministrative, gestionali, commerciali e di ottimizzazione delle risorse finanziarie; - trasformazione del rapporto di conto corrente con le società del gruppo da fruttifero ad infruttifero, soggetto a rimborso immediato a richiesta della controllante) 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.
- 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.
- In ordine alla questione relativa alla revisione e certificazione del bilancio d'esercizio e consolidato della Società, il Collegio ricorda come, a seguito della comunicazione della CONSOB del 7/02/2003, nella quale veniva data informazione della cancellazione dall'Albo Speciale delle Società di revisione della Horwath & Horwath Italia di Massimo De Rosa e C. S.a.S., la Alerion era invitata a conferire, entro 60 giorni, un nuovo incarico ad una società di revisione iscritta all'Albo Speciale per la revisione e certificazione dei bilanci civilistici e consolidati della capogruppo e delle società

controllate da questa. E' stato allora conferito, nell'assemblea ordinaria del 25/03/2003, alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. l'incarico in questione, dopo il parere favorevole espresso dal Collegio in ottemperanza dell'art.159, comma 1, del D.Lgs. 58/1998.

- 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 2002 il Collegio Sindacale si è riunito 6 volte ed ha sempre partecipato alle 10 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 la funzione del "Controllo interno", il Collegio comunica che, nonostante i richiami espressi sia in sede di verifiche sindacali sia durante gli incontri avuti con gli amministratori sulla necessità di istituire tale funzione stante lo sviluppo che l'attività societaria andrà ad assumere, la procedura non è stata ancora attivata. Il Collegio prende 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 out-sourcing, ma che ha ritenuto opportuno lasciare aperta la questione in attesa del completo compimento del processo di riorganizzazione della struttura societaria. I sindaci, comunque, danno atto che le procedure interne amministrative,

contabili e gestionali sono state sotto il continuo monitoraggio degli amministratori delegati.

- 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 S.p.A..
- 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, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio civilistico dell'esercizio chiuso al 31/12/2002 così come redatto dal Consiglio d'Amministrazione.

Roma 14 aprile 2003

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Vittorio Silvestri

Rag. Giorgio Cetroni

Prof. Mario Mustilli

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi dell'articolo 156 del D.Lgs. 24.2.1998, n.58

Agli Azionisti
della Alerion Industries S.p.A.

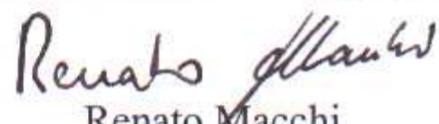
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Alerion Industries S.p.A. (già Fincasa 44 S.p.A.) chiuso al 31 dicembre 2002. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Alerion Industries S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale 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 d'esercizio 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 dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altri revisori in data 15 aprile 2002.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Alerion Industries S.p.A. al 31 dicembre 2002 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.

Milano, 14 aprile 2003

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Renato Macchi
(Socio)

**Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto
 intervenute durante gli esercizi chiusi al 31/12/2001 e al 31/12/2002**

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	RISULTATI PORTATI A NUOVO	F.DO COPERTURA PERDITA DELL'ESERCIZIO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	TOTALE PATRIMONIO NETTO
SALDI AL 31/12/2000	87.741.071	2.411.899	(5.991.321)	-	(4.145.886)	80.015.763
Destinazione utile esercizio 2000						
- Perdite portate a nuovo			(4.145.886)		4.145.886	
Riduzione del capitale sociale						
- Per ridenominazione in euro	(1.096.966)	1.096.966				
Perdita d'esercizio					(12.328.173)	(12.328.173)
SALDI AL 31/12/2001	86.644.106	3.508.865	(10.137.206)	-	(12.328.173)	67.687.592
Destinazione utile esercizio 2001						
- Perdite portate a nuovo			(12.328.173)			
Riduzione del capitale sociale						
- Per copertura perdite anni precedenti	(22.465.379)		22.465.379			
- Eccedenza per copertura perdite	(1.319.277)	(2.875.865)		4.195.143		
Perdita dell'esercizio					(4.716.365)	
SALDI AL 31/12/2002	62.859.450	633.000	-	4.195.143	(4.716.365)	62.971.227

**VARIAZIONI DELLE PARTECIPAZIONI INTERVENUTE
DURANTE L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2002**

SOCIETA'	VALORI 31/12/2001		VARIAZIONI IN AUMENTO		VARIAZIONI IN DIMINUZIONE		VALORI 31/12/2002		VALORE
	Q.TA'	COSTO	Q.TA'	COSTO	Q.TA'	COSTO	Q.TA'	%	
<u>IMPRESE CONTROLLATE</u>									
FIN.A.P. 82 S.r.l.	13.000	6.760			13.000	(6.760)			-
TRITON S.r.l.	9.900	241.197			9.900	(241.197)	-		-
IMM.RE B.BALDINI S.r.l.	633.990	859.272					633.990	10,57	859.272
IMM.RE VILLA MIANI 90 S.r.l.	1.981.903	2.084.912			1.981.903	(2.084.912)			-
SARNI S.p.A.	4.359.000	4.584.911					4.359.000	100,00	4.584.911
PAOLO MORASSUTTI S.p.A.	1.772.000	1.683.400		2.156.307	1.772.000	(1.683.400)	1	100,00	2.156.307
TOTALE		9.460.451		2.156.307		(4.016.269)			7.600.490
<u>IMPRESE COLLEGATE</u>									
IMM.S.PELLEGRINO S.r.l.	300.000	556.631					300.000	30,00	556.631
LA GENERALE FINANZIARIA S.p.A.	250.050	4.131.655			250.050	(4.131.655)	-		-
TOTALE		4.688.286		-		(4.131.655)			556.631
<u>ALTRE IMPRESE</u>									
CONSORZIO CENSUS	1	18.722					1	0	18.722
CIRIO HOLDING S.p.A.	450.000	2.788.867					450.000	0,48	2.788.867
TOTALE		2.807.589		-		0			2.807.589

**RENDICONTO FINANZIARIO
DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2002**

	31/12/2002 (euro)	31/12/2001 (euro)
FONTI DI FINANZIAMENTO		
Perdita dell'esercizio	(4.716.365)	(12.328.173)
Rettifiche alle voci che non determinano movimenti di capitale circolante netto:		
-Ammortamento immobilizzazioni immateriali	112.535	11.764
-Ammortamento immobilizzazioni materiali	8.161	26.711
-Accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni	5.910.177	1.013.803
-Accantonamento al fondo rischi diversi		10.591
-Accantonamento al fondo TFR del personale	18.977	45.570
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	1.333.485	(11.219.734)
Aumento del fondo per rischi diversi	-	59.263
Diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie	6.464.524	27.146.670
TOTALE FONTI	7.798.009	15.986.199
IMPIEGHI		
Diminuzione del fondo T.F.R. del personale	44.603	174.603
Diminuzione del fondo per rischi diversi	-	70.257
Diminuzione quota a medio/lungo termine del prestito obbligazionario	1.600.000	1.600.000
Diminuzione dei debiti verso banche a medio/lungo termine		1.540.215
Utilizzo/Riclassifica del fondo svalutazione partecipazioni per copertura perdite	15.621.420	1.640.072
Altri utilizzi del fondo svalutazione partecipazioni	-	13.969.203
Aumento dei crediti a medio/lungo termine	-	61.523
Aumento delle immobilizzazioni immateriali	541.975	-
Aumento delle immobilizzazioni materiali	-	1.291
Aumento delle immobilizzazioni finanziarie	2.182.184	3.330.823
TOTALE IMPIEGHI	19.990.182	22.387.987
AUMENTO DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	(12.192.173)	(6.401.788)

DETERMINATO DA:

AUMENTO
(DIMINUIZIONE) AUMENTO
(DIMINUIZIONE)

ATTIVITA' CORRENTI

Crediti		
Verso clienti	(481.694)	288.684
Verso controllate	(39.027.875)	5.232.247
Verso collegate	-	(17.559.760)
Verso altri	6.659.752	(95.369)
Disponibilità liquide	12.742.388	(72.043)
Altri titoli	4.107.173	-
Ratei e risconti attivi	(2.211)	357
TOTALE VARIAZIONI ATTIVITA' CORRENTI	(16.002.467)	(12.205.884)

PASSIVITA' CORRENTI

Fondi per rischi e oneri		
Svalutazione crediti	-	131.138
Copertura perdite partecipazioni	-	(1.843.211)
Debiti		
Verso banche	(1.538.077)	(3.440.814)
Verso altri finanziatori	(93.245)	93.245
Acconti	-	-
Verso fornitori	462.406	(856.787)
Verso controllate	(27.567)	(89.223)
Verso collegate	1.299	
Tributari	35.517	-
Verso istituti di previdenza	(7.914)	(38.700)
Altri	(2.402.590)	(25.039)
Ratei e risconti passivi	(240.123)	265.296
TOTALE VARIAZIONI PASSIVITA' CORRENTI	(3.810.294)	(5.804.096)
AUMENTO DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	(12.192.173)	(6.401.788)

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione di Gruppo dell'esercizio 2002

Signori azionisti,

nella relazione degli Amministratori che accompagna il bilancio della capogruppo Alerion Industries S.p.A. sono state fornite notizie che hanno riguardato nell'insieme l'andamento di gestione dell'intero Gruppo. Si è cercato di rappresentare, di un anno che è stato caratterizzato da numerosi eventi, in maniera per quanto più possibile esaustiva, le iniziative prese e le relative motivazioni, che ci auguriamo possano cogliere gli obiettivi esplicitati e che fundamentalmente si possono ricondurre ad un solo concetto: permettere alla Società di svolgere attività remunerative per la creazione di valore agli Azionisti.

In particolare si è posto in evidenza quello che certamente è stato l'evento più importante e che è culminato nella assemblea dei soci del 20 dicembre 2002, nella quale sono state deliberate le operazioni sul capitale che sono strumentali per lo svolgimento futuro dell'attività di Alerion. Si è detto come la scelta sia caduta sul "Gruppo IBI N.V." per acquisire le professionalità delle risorse umane necessarie per collocarsi in maniera adeguata sul mercato nell'attività di Investment Company che Alerion vorrebbe affiancare a quella più tradizionale immobiliare per creare l'adeguato valore aggiunto.

Si è parlato anche di come contemporaneamente si sia cercato di preparare il terreno a questa attività reperendo disponibilità, oltre che dall'aumento di capitale, con il disinvestimento di cespiti immobiliari e partecipazioni da tempo presenti nel patrimonio di Alerion e non sempre a reddito adeguato.

Per finire si è anche parlato dell'avviato processo di semplificazione della struttura societaria per una migliore trasparenza sul mercato ed un contenimento dei costi.

Di seguito Vi proponiamo gli elementi di dettaglio sui risultati di gestione.

Il bilancio consolidato, al 31 dicembre 2002, chiude con una perdita di esercizio di Euro 2.559 milioni che è, peraltro, significativamente influenzata da operazioni di svalutazioni di assets patrimoniali di natura non ricorrente. Il risultato è, inoltre, influenzato dalla voce imposte, per Euro 1,5 milioni, parte delle quali, Euro 0,9 milioni, relativi all'addebito a conto economico delle imposte differite calcolate sui margini infragruppo di periodi precedenti realizzati nel 2002.

(migliaia di Euro)	31.12.2002	31.12.2001
Ricavi netti	17.671	41.472
Lavoro	444	881
Altri costi di gestione	4.257	14.433
Variazione delle rimanenze di magazzino	15.157	20.521
Totale costi e spese	19.858	35.835
Margine operativo lordo	(2.187)	5.637

Ammortamenti		122	45
Utile operativo netto		(2.309)	5.592
	% su ricavi netti	-13,1%	13,5%
Proventi/(oneri) finanziari e differenza cambi		8.262	(14.840)
Rivalutazione/(Svalutazione) di partecipazioni		(7.156)	(117)
Altri proventi al netto degli (oneri)		494	3.375
Totale proventi ed (oneri) diversi		1.600	(11.582)
Risultato prima delle imposte		(709)	(5.990)
	% su ricavi netti	-4,0%	-14,4%
Imposte sul reddito dell'esercizio		(1.524)	(1.830)
Utile/(perdita) netto totale del periodo		(2.233)	(7.820)
Di competenza di azionisti terzi		326	1.488
Di competenza del Gruppo		(2.559)	(9.308)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono stati di Euro 17,7 milioni contro Euro 41,5 milioni dell'esercizio 2001; i corrispettivi della vendita di immobilizzazioni finanziarie sono stati di Euro 18,7 milioni (Euro 11,7 milioni nell'esercizio 2001).

Il totale dei costi ammonta a Euro 19,9 milioni e, nel loro complesso, risultano diminuiti di Euro 15,9 milioni rispetto al precedente esercizio (Euro 35,8 milioni al 31 dicembre 2001) per effetto delle minori cessioni degli immobili a magazzino rispetto l'anno precedente.

I costi inerenti la produzione sono i seguenti:

(in migliaia di Euro)	2002	2001
Costi per servizi	2.919	11.000
Godimento di beni di terzi	339	514
Costo del personale	444	881
Ammortamenti e svalutazioni	139	181
Variazione delle rimanenze	15.157	20.521
Accantonamenti per rischi	424	797
Oneri diversi di gestione	559	1.986
Totale	19.980	35.880

La gestione finanziaria ha prodotto proventi netti per Euro 8,3 milioni a fronte di un risultato netto negativo di Euro 14,8 milioni nell'esercizio precedente. L'esercizio 2002 è stato influenzato, in particolare, dalle plusvalenze realizzate per le cessioni delle partecipazioni "La Generale Finanziaria S.p.A." e "Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l."

La svalutazione di partecipazioni ammonta a Euro 7,2 milioni contro Euro 0,2 milioni nel precedente esercizio. Tale voce è composta principalmente dalle svalutazioni della controllata Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione e di Cirio Holding S.p.A..

Il bilancio consolidato e le note di commento che lo accompagnano, integrate da quanto fin qui esposto nella presente relazione, forniscono una chiara visione dell'andamento economico e della consistenza patrimoniale del Gruppo.

In sintesi i dati patrimoniali del bilancio consolidato possono essere riassunti come segue:

(milioni di Euro)	<u>31.12.2002</u>	<u>31.12.2001</u>
Crediti commerciali	4.615	1.144
(Debiti commerciali)	(2.314)	(10.248)
Magazzino	<u>54.966</u>	<u>83.004</u>
Capitale circolante operativo	57.267	73.900
Immobilizzazioni	16	25
Partecipazioni al netto dei fondi	936	11.228
Avviamento, altri beni immateriali e costi pluriennali	437	10
Fondi per rischi ed oneri	(9.690)	(10.145)
Altre attività (passività)	<u>10.778</u>	<u>1.594</u>
Totale capitale investito netto	<u>59.744</u>	<u>76.612</u>
Patrimonio netto di Gruppo	62.803	65.610
Patrimonio netto di Terzi	<u>2.084</u>	<u>526</u>
Patrimonio netto totale	<u>64.887</u>	<u>66.136</u>
Debiti finanziari a breve (Disponibilità finanziarie)	4.136 (25.834)	4.604 (13.091)
Debiti finanziari a lungo al netto dei titoli immobilizzati e delle altre attività finanziarie a lungo	5.355	6.163
Prestiti obbligazionari non convertibili a l/t	<u>11.200</u>	<u>12.800</u>
Indebitamento finanziario netto totale	<u>(5.143)</u>	<u>10.476</u>
Totale fonti di finanziamento	<u>59.744</u>	<u>76.612</u>
Debt/Equity	<u>(0,08)</u>	<u>0,16</u>
indebitamento (disponibilità) a breve	(21.698)	(8.487)
indebitamento a lungo	<u>16.555</u>	<u>18.963</u>
indebitamento (disponibilità) totale	<u>(5.143)</u>	<u>10.476</u>

Al termine dell'esercizio 2002 il Gruppo registra una posizione finanziaria netta positiva per Euro 5,1 milioni, contro un indebitamento finanziario netto di Euro 10,5 milioni del precedente esercizio. Il Gruppo ha una liquidità di Euro 25,8 milioni, mutui ipotecari a medio/lungo termine per Euro 5,4 milioni, debiti finanziari a breve per Euro 4,1 milioni oltre alla quota a medio/lungo termine del prestito obbligazionario non convertibile di Euro 11,2 milioni.

Il fondo per rischi e oneri al 31 dicembre 2002 è composto da fondo imposte correnti e differite per Euro 1,4 milioni, fondo rischi controversie legali per Euro 5,9 milioni e fondo lavori immobili per Euro 2,4 milioni.

Investimenti e attività di sviluppo

Nel corso dell'esercizio sono stati portati a termine gli investimenti riguardanti Immobiliare Baccio Baldini Sr.l. per il complesso immobiliare in Roma di cui si è detto nella relazione relativa alla Capogruppo precedentemente detto.

Rapporto con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte a controllo di queste ultime e parti correlate.

La società svolge nei confronti delle imprese del Gruppo il ruolo di coordinamento delle attività amministrative, gestionali, commerciali e di ottimizzazione delle risorse finanziarie. Nell'ambito di queste attività vengono poste in essere con le imprese controllate e collegate operazioni di prestazione di servizi.

Esistono, inoltre, rapporti di finanziamento tra le società del gruppo. Nell'ambito di una strategia di finanza di Gruppo, a partire dall'1 gennaio 2002 detto rapporto di conto corrente, con riguardo alle società detenute in via totalitaria, è stato trasformato da fruttifero ad infruttifero, soggetto all'obbligo di rimborso immediato a richiesta della controllante, addivenendo così ad uno snellimento operativo nel rispetto di una contestuale neutralità complessiva ai fini delle rappresentazioni di bilancio.

Nell'ottica di una semplificazione gestionale, di una migliore trasparenza nei confronti del mercato e di economie nei costi di struttura sono stati eseguiti alcuni trasferimenti di quote societarie, fra le società del Gruppo, funzionali per procedere poi alla fusione per incorporazione in Alerion Real Estate S.p.A. delle società Triton S.r.l., Fin. A.P. 82 S.r.l. e Immobiliare Italquattordici S.p.A..

Il Gruppo ha stipulato operazioni di pronti contro termine a condizioni di mercato per 4.032 migliaia di Euro con l'Istituto Bancario Sammarinese.

Gli Amministratori Dott. Emanuele Rossini e Dott. Matteo Tamburini sono membri del Consiglio di Amministrazione di detta banca.

Azioni proprie e azioni di società controllanti

Nessuna società del Gruppo possiede, ha acquistato, o alienato nel corso dell'esercizio, né direttamente né per interposta persona o tramite fiduciaria, azioni proprie o di imprese che ne detengano il controllo.

Compensi e partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Le informazioni richieste dall'articolo 33 del regolamento Consob adottato con deliberazione n. 11520 del 1 luglio 1998, relativamente ai possessi azionari nella società detenuti dagli amministratori e dai sindaci, sono riportate nella nota integrativa al paragrafo “ Altre informazioni”.

Vertenze legali e tributarie

Nel Gruppo esistono le seguenti controversie:

Vertenze legali relative alla capogruppo

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. ed al 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 oggetto la cessione di diritti di acquisto, contro pagamento del prezzo, di aerei di McDonnell 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.

Inoltre il Fallimento ha chiesto la revoca dei suddetti contratti e dell'asserito atto estintivo di un debito di US \$ 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 43,6 milioni di Euro, e quella di revoca per US \$ 27.198.430.

Il giudice istruttore ha 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 US \$ 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.

Nel corso dell'esercizio precedente è emersa la sussistenza di un ulteriore giudizio tra la Curatela del Fallimento Unifly Express e McDonnell Douglas Corporation U.S.A. per la revoca dei pagamenti alla stessa effettuati e la esibizione a Pacchetti S.p.A. (ora Alerion Industries S.p.A.) da parte di McDonnell Douglas della manleva da questa rilasciata.

La sentenza del Tribunale di Roma intervenuta nell'ambito della controversia fra McDonnell Douglas ed il fallimento Unifly, avente ad oggetto domanda di revocatoria nei confronti di McDonnell Douglas per pagamenti di \$ 27,198 milioni, ha statuito quanto segue:

- l'importo astrattamente revocabile non è di \$ 27,198 milioni, come preteso dal fallimento Unifly, ma di US \$ 6,772 milioni, in quanto il pagamento di US \$ 20,426 milioni, è avvenuto prima del cosiddetto periodo sospetto;
- comunque l'importo di US \$ 6,772 milioni non è dovuto, ancorché astrattamente revocabile, in quanto manca la prova della conoscenza, da parte di McDonnell Douglas, dello stato di insolvenza di Unifly Express S.p.A.;

Alla luce di quanto sopra indicato, si ritiene che il rischio per Alerion di dover corrispondere alcunché a McDonnell Douglas, in relazione alla manleva sopraccitata, sia sostanzialmente inconsistente. Pende ricorso in appello.

Il fatto che l'importo riconosciuto astrattamente revocabile, nell'ambito della controversia Unifly/McDonnell sia stato determinato dal Tribunale in US \$ 6,772 milioni, in luogo di US \$ 27,198 milioni, pretesi dal Fallimento, appare limitare l'ammontare potenziale della controversia fra Pacchetti e Unifly di cui sopra.

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 (potenzialità teorica 57,3 milioni di Euro – potenzialità possibile massima 6,3 milioni di Euro). A giudizio dei legali incaricati dalla società, l'esito non dovrebbe avere risultati importantemente negativi.

Nel contenzioso con Donna Olimpia Torlonia Weiller e Fintorlonia S.p.A., è pendente solo la causa con la quale Alerion Industries S.p.A. chiede che venga dichiarata la eccessiva onerosità della clausola che prevedeva il pagamento derivante dalla rivalutazione dell'ECU. Poiché tale pagamento è già avvenuto nell'ambito della intervenuta compensazione delle reciproche ragioni di credito, l'esito di tale giudizio non può portare ad ulteriori esborsi, salvo eventuali spese legali. Recentemente è stata emessa sentenza a noi favorevole che prevede un risarcimento nell'ordine di Euro 3,1 milioni. Il legale è in attesa di esaminare il dispositivo della sentenza per consigliare alla società l'atteggiamento da tenere. In bilancio è rappresentato al riguardo un credito di Euro 3.729.988 e da un relativo fondo di pari importo imputato direttamente ad azzeramento del credito.

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 ben lontano dalle richieste (1,398 milioni di Euro), così come lo sono quelle analoghe di un ex amministratore che rivendica anche il pagamento di una parcella (677 migliaia di Euro) per pretesa consulenza prestata. Esistono peraltro sulle vicende preventivi pareri favorevoli di un esperto in materia.

Alerion Industries S.p.A. è stata convenuta, nel 2002, 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 questa sede.

Il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, in considerazione dello stato delle cause e tenuto conto dei pareri dei propri legali, ha ritenuto di mantenere inalterato lo stanziamento in bilancio del fondo rischi che ammonta ad Euro 5,8 milioni. Tuttavia, allo stato attuale, non è possibile prevedere con certezza gli esiti finali delle controversie.

Vertenze legali società partecipate

Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.)

Si segnalano i presenti sviluppi relativamente ai rilievi di presunta sottofatturazione mossi a carico della controllata Fincinquanta S.r.l. ora incorporata in Alerion Real Estate 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 Euro 16,0 milioni, 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 stata accolta con sentenza passata in giudicato così come lo è stato più recentemente quello di Alerion Real Estate S.p.A. per l'Iva. I ricorsi per l'Ilor e l'Irpeg di Alerion real Estate 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.

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 questa sede.

Paolo Morassutti S.r.l.

Per pretese di reddito garantito sono in corso procedimenti fra l'ENPAM e Paolo Morassutti S.r.l. Recentemente è stata depositata la C.T.U. a cui il nostro legale ha fatto osservazioni. Secondo le stime di quest'ultimo i fondi appostati in bilancio coprono i rischi connessi.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I deliberati aumenti di capitale sono stati perfezionati nei primi due mesi dell'anno 2003, e precisamente entro il 24 gennaio quello in opzione agli azionisti, che è risultato sottoscritto per n. 63.555.606 azioni pari ad un controvalore, comprensivo del sovrapprezzo, di Euro 24.786.686,34 mentre il secondo, con l'avvenuto conferimento della società IBI International Business Advisors Investment N.V., è stato stipulato con atto pubblico del 28 febbraio 2003. A seguito di tali operazioni, Alerion Industries S.p.A., ha incrementato il capitale sociale ad Euro 148.041.689,75.

Alerion Industries S.p.A. ha acquisito, nel marzo 2003, il 100% della società Fimi Real Estate S.r.l., operante nel settore immobiliare, che ha già effettuato operazioni di rilievo ed ha per obiettivo il proporsi come interlocutore qualificato in operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare avviate da banche a compagnie di assicurazione. Un terzo della quota di Fimi Real Estate S.r.l. era detenuta direttamente ed indirettamente dal Presidente di Alerion Industries S.p.A., Dott. Amedeo Brunello ed un altro terzo delle quote erano

detenute da IBI S.p.A.. L'operazione è stata segnalata al mercato. Il Prospetto Informativo relativo è a disposizione del pubblico presso la sede sociale e Borsa Italiana dal 18 marzo 2003.

A seguito di sottoscrizione di patto parasociale, il 24 marzo 2003, è stata depositata in CONSOB, da parte degli aderenti al patto, la documentazione relativa all'Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria, avente ad oggetto n. 161.633.753 azioni ordinarie Alerion Industries S.p.A.. Il prezzo di offerta per ciascuna azione ordinaria è pari ad Euro 0,386.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già espresso in altra parte della presente relazione, la società indirizzerà l'attività nella promozione di iniziative finalizzate all'assunzione di partecipazioni in imprese dotate di sviluppo collegato a tecnologia, quote di mercato e potenzialità di espansione, se del caso assumendo anche un ruolo attivo nelle imprese partecipate. Il portafoglio di investimenti sarà in gran parte in iniziative industriali ma potranno anche essere 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.

Milano, 28 marzo 2003

Il Consiglio di Amministrazione

ALERION INDUSTRIES S.P.A.
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO
(migliaia di euro)

31/12/2002 31/12/2001

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	433	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	1	6
	437	10

II - Immobilizzazioni materiali

1) terreni e fabbricati		
meno: fondi di ammortamento		
2) impianti e macchinario	35	36
meno: fondi di ammortamento	(35)	(36)
3) attrezzature industriali e commerciali	652	653
meno: fondi di ammortamento	(636)	(628)
	16	25

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate non consolidate	436	6.163
b) imprese collegate		3.151
d) altre imprese	500	1.914
2) crediti		
3) altri titoli	118	118
	1.054	11.346

	1.507	11.381
--	--------------	---------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I - Rimanenze**

4) prodotti finiti e merci:

a) terreni destinati alla vendita

635

49

b) immobili destinati alla vendita

54.331

82.955

54.966**83.004****II - Crediti**

1) verso clienti

4.615

1.143

2) verso imprese controllate non consolidate

1.472

1.301

3) verso imprese collegate:

-esigibili entro l'esercizio successivo

-

568

-esigibili oltre l'esercizio successivo

4) verso controllanti

5) verso altri:

-esigibili entro l'esercizio successivo

11.329

2.434

-esigibili oltre l'esercizio successivo

2.739

2.851

6) imposte prepagate

1.140

20.155**9.437****III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

4) altre partecipazioni

5) azioni proprie

6) altri titoli

4.403

21

4.403**21****IV - Disponibilità liquide**

1) depositi bancari e postali

19.953

11.786

2) assegni

3) denaro e valori in cassa

4

4

19.957**11.790****TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)****99.481****104.252****D) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

1) ratei attivi

2

2

2) risconti attivi

41

30

43**32****TOTALE ATTIVO****101.031****115.665**

	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2001</u>
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
1) ratei passivi	518	760
2) risconti passivi	133	118
	651	878
TOTALE PASSIVO	101.031	115.665

31/12/2002 31/12/2001

CONTI D'ORDINE

FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE RICEVUTE DA TERZI	2.968	0
FIDEJUSSIONI E ALTRE GARANZIE PRESTATE		
- nell'interesse di imprese del gruppo	4.450	4.821
- nell'interesse di altre imprese	6.194	15.050
TOTALE GARANZIE RILASCIATE	10.644	19.871
ALTRI CONTI D'ORDINE		
- titoli di terzi a cauzione	157	157
TOTALE ALTRI CONTI D'ORDINE	157	157
TOTALE CONTI D'ORDINE	13.769	20.028
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		

	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.565	41.358
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.335)	(2.119)
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	106	114
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	15.336	39.353
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	2.919	11.000
8) per godimento di beni di terzi	339	514
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	313	616
b) oneri sociali	106	210
c) trattamento di fine rapporto	25	55
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi		
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	114	18
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8	27
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilità liquide		136
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.822	18.402
12) accantonamenti per rischi	440	797
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	559	1.986
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	17.645	33.761
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(2.309)	5.592

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

15) proventi da partecipazioni		
a) da imprese controllate non consolidate:		
- su cessione di partecipazioni	4.051	22
- dividendi		
b) da imprese collegate:		
- su cessione di partecipazioni	4.063	268
- dividendi		
c) da altre imprese		
d) credito d'imposta sui dividendi		
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	46	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	13	13
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante		1
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate non consolidate	25	138
- da imprese collegate	437	805
- da controllanti		
- da banche	211	381
- da altri	400	196
- utili su cambi	11	
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)
f) interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate		(812)
g) oneri diversi dai precedenti:		
- verso banche	(121)	(466)
- verso istituti di credito a m/l termine	(293)	(852)
- verso obbligazionisti	(580)	(834)
- verso altri	(1)	(40)
- oneri e perdite su cambi		
DIFFERENZA TRA PROVENTI		
ED ONERI FINANZIARI (15+16-17)	8.262	(14.840)

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2002

NOTA INTEGRATIVA

1. CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2002 è stato redatto in conformità alle norme introdotte dal decreto legislativo 9 aprile 1991 – n° 127 in attuazione della VII direttiva comunitaria, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla relazione sulla gestione, e dalla nota integrativa preparati in conformità a quanto stabilito dal suddetto decreto.

Il bilancio consolidato è desunto dai bilanci dell'esercizio chiusi al 31 dicembre 2002 predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione o dagli Amministratori per l'approvazione dell'assemblea. Per Immobiliare Baccio Baldini S.r.l., il cui esercizio chiude al 31 ottobre, il Consiglio di Amministrazione della partecipata ha predisposto una situazione contabile al 31 dicembre 2002 ai fini del consolidamento.

Ove necessario, detti bilanci sono stati rettificati per stornare poste di carattere fiscale e per riflettere principi contabili di Gruppo uniformi.

La presente nota integrativa è redatta nel rispetto dell'art. 2427 del Codice Civile e delle altre disposizioni di legge in materia di bilancio e fornisce dettagli ed informazioni complementari che si ritengono necessari al fine di rappresentare una veritiera e corretta situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società.

I dati riportati sono espressi in migliaia di Euro salvo dove diversamente indicato.

Le voci di bilancio al 31 dicembre 2001, ove necessario, sono state opportunamente riclassificate onde renderle raffrontabili con quelle del bilancio in approvazione.

L'incarico di procedere alla revisione contabile del bilancio consolidato è stato svolto da Reconta Ernst & Young S.p.A..

2. CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle imprese incluse nel consolidamento sono stati consolidati con il metodo dell'integrazione globale secondo i seguenti criteri principali:

- a) il valore contabile delle partecipazioni è stato eliminato con le corrispondenti quote del patrimonio netto risultanti alla data di acquisto. La differenza tra valore contabile e quota di patrimonio netto a tale data è stata imputata:

- se positiva, alla voce rimanenze – immobili destinati alla vendita nel caso in cui il valore di mercato degli immobili sia superiore al costo;
 - se negativa, alla voce riserva di consolidamento;
- b) nello stato patrimoniale e nel conto economico consolidati sono stati eliminati i reciproci rapporti di credito e di debito, nonché i costi ed i ricavi relativi a rapporti economici intercorsi fra le società del Gruppo e gli utili non ancora realizzati con terzi, derivanti da operazioni fra società del Gruppo, al netto delle relative imposte;
- c) le quote di patrimonio netto e dei risultati dell'esercizio delle imprese consolidate, di competenza di azionisti terzi, sono state esposte nelle apposite voci dello stato patrimoniale (capitale e riserve di terzi) e del conto economico (utile/perdita di pertinenza di terzi) consolidati.

3. ELENCO DELLE IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO COL METODO INTEGRALE

Le imprese incluse nel consolidamento al 31 dicembre 2002 sono le seguenti:

denominazione	capitale sociale	quota % di possesso diretto	quota % di possesso indiretto	impresa detentrici della quota di partecipazione indiretta
Alerion Industries S.p.A.	62.859	-	-	-
Alerion Real Estate S.p.A.	2.267	100,0	-	-
FIN A.P. 82 S.r.l.	10	-	100,0	Alerion Real Estate S.p.A.
Imm.re Italquattordici S.p.A.	517	-	100,0	Alerion Real Estate S.p.A.
Triton S.r.l.	10	-	100,0	Alerion Real Estate S.p.A.
Paolo Morassuti S.r.l.	10	100,0	-	-
Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	3.060	10,57	39,45	Fin.A.P.82 S.r.l. (7,75%) Alerion Real Estate S.p.A. (10,57%) P. Morassutti S.r.l. (21,13%)

Alla data di chiusura dell'esercizio tutte le imprese consolidate avevano la sede sociale in Roma, Via del Giorgione 59. Con effetto 2 gennaio 2003, Alerion Industries S.p.A. ha trasferito la propria sede legale in Milano, Via Durini 16/18 e mutato la propria denominazione sociale da Fincasa 44 S.p.A. in quella attuale.

Con delibera assembleare del 24 febbraio 2003 le altre società su esposte, ad eccezione di Immobiliare Baccio Baldini S.r.l., hanno anch'esse trasferito la propria sede legale presso quella della capogruppo.

In pari data Immobiliare Baccio Baldini S.r.l. ha trasferito la propria sede legale in Roma, Via Nizza 80/86.

Società escluse dall'area di consolidamento

Sono state escluse dall'area di consolidamento, benché controllate, le società in liquidazione. In particolare al 31 dicembre 2002 risulta esclusa Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione.

4. VARIAZIONI INTERVENUTE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Rispetto al 31 dicembre 2001, Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. è uscita dall'area di consolidamento a seguito di cessione a terzi avvenuta in data 29 novembre 2002. Nel corso dell'esercizio è stata acquisita un'ulteriore quota del 12,5% della partecipata Paolo Morassutti S.r.l.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio sono coerenti con quelli utilizzati nel bilancio della Capogruppo e con quelli applicati nel precedente esercizio.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 co. 4 e all'art. 2423 bis co. 2.

Nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2002, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati ad ognuna di esse:

Immobilizzazioni immateriali

I costi di impianto e di ampliamento sono iscritti per il costo residuo da ammortizzare. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in cinque esercizi.

Gli altri costi aventi utilità pluriennale sono iscritti al costo rettificato dagli ammortamenti calcolati in relazione alla loro residua possibilità di economica utilizzazione.

Immobilizzazioni materiali

Impianti e macchinario - attrezzature industriali e commerciali: sono iscritti al costo di acquisto.

L'ammortamento è calcolato tenendo conto della residua vita utile dei cespiti, normalmente coincidente con le aliquote ordinarie stabilite con D.M. 31 dicembre 1988, ridotte al 50% al primo anno di utilizzo. L'applicazione delle aliquote fiscali ordinarie, proporzionali alla durata dell'utilizzo, è stata ritenuta corretta in relazione alle esigenze di ammortamento sistematico dei cespiti.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni: Le partecipazioni in società controllate non consolidate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Le altre partecipazioni di minoranza sono valutate al loro costo di acquisizione, ad eccezione di quelle per le quali si è constatata una consistente e duratura diminuzione di valore e che pertanto sono state svalutate provvedendo in tal caso alla indicazione della loro svalutazione nella voce 19) del conto economico.

Titoli: sono costituiti da Titoli di stato; sono iscritti al costo di acquisto eventualmente rettificato in diminuzione nell'ipotesi di perdita permanente di valore.

Rimanenze

Sono costituite da immobili e terreni destinati alla vendita.

Sono iscritte al costo sostenuto per la loro acquisizione eventualmente incrementato per gli interventi che ne hanno accresciuto in modo permanente il valore e svalutato per ricondurre ad un eventuale minor valore di mercato al netto degli oneri di vendita. Le svalutazioni effettuate vengono riprese ed il costo originario ripristinato qualora vengano meno le ragioni che le avevano determinate.

Il valore delle rimanenze è stato aumentato per effetto dell'allocazione delle differenze positive derivanti dal consolidamento qualora il valore di mercato risulti superiore al costo storico.

Il valore risultante dal bilancio non eccede comunque il valore di mercato.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale rettificato di un fondo svalutazione crediti al fine di adeguarli al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Sono iscritti al valore nominale.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro

E' stanziato in bilancio in modo da adeguarne la consistenza alle indennità effettivamente maturate in favore dei dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio in conformità con quanto previsto dalla legge 297/82, dalle disposizioni del vigente C.C.N.L. e dell'articolo 2120 del codice civile.

Debiti tributari e imposte prepagate

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della normativa fiscale vigente e sono stanziati per competenza.

Il principio contabile n. 25, prevede che si rilevi, nella voce "fondo per imposte", le passività per imposte differite e, nella voce "altri crediti", le attività per imposte anticipate. Le imposte differite o anticipate sono calcolate, in base alle aliquote fiscali vigenti, sulle differenze temporanee esistenti fra i valori delle attività e passività iscritte a bilancio ed i corrispondenti valori fiscali. Le imposte anticipate sono registrate solo se il loro recupero è ragionevolmente certo.

Ratei e risconti

Sono calcolati secondo il criterio di competenza temporale dei costi e dei ricavi a cui si riferiscono.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Conti d'ordine, impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative ed accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota di commento senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Altre informazioni

Il settore nel quale opera il Gruppo, i fatti avvenuti nel 2002 ed i rapporti con le entità correlate sono stati forniti nella relazione sulla gestione.

6. VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2002 sono iscritte immobilizzazioni per 1.507 migliaia di Euro (11.381 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001) con una variazione in diminuzione di 9.874 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio riconducibile sostanzialmente alle variazioni delle immobilizzazioni finanziarie dettagliate nello specifico paragrafo.

6.1 Immobilizzazioni immateriali

Costi di impianto e di ampliamento

Ammontano a 433 migliaia di Euro (4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Sono costituiti dal residuo costo da ammortizzare relativo a costi sostenuti per la costituzione delle società consolidate, per aumenti di capitale o modifiche statutarie.

Registrano una variazione in aumento di 429 migliaia di Euro dovuta principalmente alla capitalizzazione dei costi rivenienti dalle operazioni relative al conferimento del Gruppo IBI N.V. al netto degli ammortamenti posti a carico dell'esercizio (Euro 108 migliaia).

Diritto di brevetto industriale e utilizzazione delle opere dell'ingegno

Ammontano a 3 migliaia di Euro.

Sono costituiti da software, con una variazione in aumento di 3 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente.

Altre immobilizzazioni immateriali

Ammontano a 1 migliaio di Euro e sono costituite da costi sostenuti per l'adattamento dei locali adibiti a sede sociale. La variazione in diminuzione di 5 migliaia di Euro è dovuta agli ammortamenti effettuati nell'esercizio.

6.2 Immobilizzazioni materiali

Impianti e macchinario

Tale voce risulta completamente ammortizzata.

Attrezzature industriali e commerciali

Ammontano a 16 migliaia di Euro, al netto dei fondi ammortamento, con una variazione in diminuzione di 9 migliaia di Euro, dovuta all'ammortamento per 8 migliaia di Euro e a decrementi per 1 migliaio di Euro.

Sono costituite dal valore residuo delle seguenti categorie di cespiti:

	2002	2001
Apparecchi di riscaldamento e condizionamento	0	3
Automezzi	8	11
Mobili ufficio	1	1
Macchine ufficio e impianti specifici	6	9
Arredi	1	1
Totale	16	25

6.3 Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese controllate non consolidate

Le partecipazioni in imprese controllate non consolidate si riferiscono al valore di Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione che è iscritta in bilancio per 436 migliaia di Euro al netto di un fondo svalutazione per 5.727 migliaia di Euro interamente accantonato nell'esercizio 2002 al fine di allineare il costo della partecipazione alla corrispondente quota di patrimonio netto, tenuto conto degli oneri di liquidazione.

Denominazione	capitale sociale	quota di possesso		impresa detentrici della partecipazione indiretta
		diretto	indiretto	
Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione	7.333	-	88,97%	Triton S.r.l.
			5,96%	Alerion Real Estate S.p.A.

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

Denominazione	31 dicembre 2002			31 dicembre 2001		
	Quantità	Valore nominale	Valore di bilancio	Quantità	Valore nominale	Valore di bilancio
Imm.re Casalboccone S.r.l. in liquidazione	2	6.961	436	2	6.961	6.163
Totale		6.961	436		6.961	6.163

Partecipazioni in imprese collegate

Tale voce risulta azzerata, con una variazione in diminuzione di 3.151 migliaia di Euro dovuta alla cessione a terzi della quota del 10,96% detenuta nella società La Generale Finanziaria S.p.A. per un corrispettivo di 6.800 migliaia di Euro che ha originato una plusvalenza di 3.649 migliaia di Euro.

La partecipata Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione è interamente svalutata tramite un fondo pari a 557 migliaia di Euro.

Le variazioni di consistenza intervenute rispetto al precedente esercizio sono desumibili dal seguente prospetto:

Denominazione	31 dicembre 2002			31 dicembre 2001		
	Quantità	Valore nominale	Valore di bilancio	Quantità	Valore nominale	Valore di bilancio
Imm.re San Pellegrino S.r.l. in liquidazione	300.000	155	0	300.000	155	0
La Generale Finanziaria S.p.A.	0	0	0	250.050	129	3.151
Totale		155	0		284	3.151

Altre imprese

La voce è relativa alla partecipazione in Cirio Holding S.p.A. e nel consorzio Census.

Cirio Holding S.p.A. è iscritta in bilancio per 500 migliaia di Euro (al netto delle svalutazioni complessivamente effettuate pari ad Euro 2.290 migliaia). In considerazione dell'attuale e nota situazione in cui versa la partecipata e non potendo disporre di una situazione contabile della stessa al 31 dicembre 2002, si è ritenuto opportuno apportare prudenzialmente nell'esercizio un'ulteriore svalutazione pari a 1.413 migliaia di Euro, rispetto a quella già effettuata nell'esercizio precedente. Il complesso delle svalutazioni effettuate, che rappresentano oltre l'80% del costo originario, si ritiene rappresentino un prudente apprezzamento dell'attuale situazione di incertezza che caratterizza la società in attesa che vengano varati eventuali piani di recupero.

La quota di partecipazione in Cirio Holding S.p.A. è pari allo 0,475% ed ha un valore nominale di 1.525 migliaia di Euro sulla base del capitale sociale che al 30 settembre 2002 ammonta a 320,9 milioni di Euro (ultimo dato disponibile).

Esiste inoltre una partecipazione per Euro 18.722 pari all'8,41% nel Consorzio Census - Roma, totalmente svalutata.

La voce di bilancio "altre imprese" è così composta:

Denominazione	31 dicembre 2002	31 dicembre 2001
Cirio Holding S.p.A.	2.790	2.790
Consorzio Census	19	19
Fondo svalutazione Cirio Holding S.p.A.	(2.290)	(876)
Fondo svalutazione Consorzio Census	(19)	(19)
Totale altre imprese	500	1.914

Altri titoli

Gli altri titoli sono costituiti per 115 migliaia di Euro da BTP 93/2003 esistenti nel portafoglio titoli di Alerion Real Estate S.p.A., in deposito a garanzia a favore di terzi per impegni di vendita assunti dalla incorporata Sviluppo Immobili Commerciali S.r.l., e per 3 migliaia di Euro da altri titoli del debito pubblico di proprietà di Immobiliare Italquattordici S.p.A..

ATTIVO CIRCOLANTE

6.4 Rimanenze

Sono costituite da immobili e terreni destinati alla vendita e presentano una variazione in diminuzione di 28.038 migliaia di Euro dovuta alla seguente movimentazione:

Consistenza al 31 dicembre 2001	83.004
allocazione differenze di consolidamento	2.536
variazione dell'area di consolidamento	(15.417)
costo del venduto netto	(15.157)
Consistenza al 31 dicembre 2002	54.966

L'allocatione delle differenze di consolidamento si riferisce alla differenza di consolidamento riveniente dall'acquisizione della restante quota di Paolo Morassutti S.r.l..

La variazione dell'area di consolidamento si riferisce alla vendita di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. perfezionata verso la fine dell'esercizio.

Il costo del venduto include la svalutazione del magazzino per 3.538 migliaia di Euro che si riferisce per 3.183 migliaia di Euro alla svalutazione dell'immobile sito in Roma, Piazza Alessandria/Via Nizza e per 355 migliaia di Euro a quella dell'immobile sito in Roma Via Salaria, entrambi di proprietà Alerion Real Estate S.p.A., effettuate al fine di adeguare il valore degli immobili stessi al valore di mercato.

Immobili destinati alla vendita

L'elenco degli immobili destinati alla vendita è il seguente:

Impresa proprietaria	Ubicazione	Valore
Alerion Real Estate S.p.A.	Roma, Via Salaria	7.900
	Latina, Via dei Piceni	2.256
	Roma, Via Todi	569
	Roma, Via Costamagna	724
	Roma, Piazza Alessandria/Via Nizza	12.307
	Ariccia, opificio industriale	1.033
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	Roma, Via Pacinotti 63	7.365
	Ostia, P.zza Degli Uberti	232
Paolo Morassutti S.r.l.	Trieste, Via Crispi	772
Triton S.r.l.	Roma, Via C. De Lollis nn. 6-12	21.173
Totale immobili destinata alla vendita		<u>54.331</u>

L'immobile di Triton S.r.l. in Via De Lollis 12 è gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo il cui debito residuo, al 31 dicembre 2002, ammonta a 5.920 migliaia di Euro.

Terreni destinati alla vendita

Ammontano a 635 migliaia di Euro (49 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001), l'incremento di 586 migliaia di Euro è dovuto alla allocatione alla voce terreni destinati alla vendita di parte della differenza di consolidamento derivante dall'acquisizione del residuo 12,5% di Paolo Morassutti S.r.l..

La voce include i seguenti terreni:

<u>Impresa proprietaria</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Valore</u>
Alerion Industries S.p.A.	Fossacesia (Chieti)	15
Paolo Morassutti S.r.l.	Roma, Via Margutta	<u>620</u>
Totale		<u><u>635</u></u>

Il bene ubicato in via Margutta (area cortilizia adibita a parcheggio) è stato ceduto nel 2003 ad un corrispettivo Euro 850 migliaia.

Il valore complessivo degli immobili e dei terreni destinati alla vendita include differenze positive di consolidamento per 3.024 migliaia di Euro supportate da un effettivo maggior valore di mercato.

6.5 Crediti

Ammontano complessivamente a 20.155 migliaia di Euro, al netto del fondo svalutazione crediti pari a 5.739 migliaia di Euro, con una variazione in aumento di 10.718 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente. Salvo dove diversamente indicato, sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione pari a 696 migliaia di Euro, ammontano a 4.615 migliaia di Euro con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di 3.472. migliaia di Euro dovuta principalmente a crediti derivanti da cessioni immobiliari avvenute in prossimità della chiusura dell'esercizio.

Crediti verso imprese controllate non consolidate

Ammontano a 1.472 migliaia di Euro e sono nei confronti di Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione. La variazione in aumento di 171 migliaia di Euro è dovuta ad un ulteriore finanziamento per 59 migliaia di Euro ed agli interessi maturati per la differenza (112 migliaia di Euro).

Crediti verso imprese collegate

I crediti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio successivo ammontano ad zero (568 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Includono il credito (953 migliaia di Euro) verso Immobiliare San Pellegrino S.r.l. in liquidazione che è stato totalmente svalutato tramite un fondo per pari importo.

Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo, al netto del fondo svalutazione pari a 3.730 migliaia di Euro, ammontano a 11.329 migliaia di Euro; registrano una variazione in aumento di 8.894 migliaia di Euro e sono costituiti da:

	2002	2001
Crediti verso Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.	7.909	0
Crediti correnti verso l'erario per ritenute d'acconto subite e credito d'imposta su dividendi	775	1.017
Altri crediti diversi	2.645	1.417
Totale entro dodici mesi	11.329	2.434

La partecipazione in Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. è stata ceduta a terzi in data 29 novembre 2002. I crediti verso detta società sono relativi a finanziamenti erogati al momento in cui la stessa era posseduta dal Gruppo. Per impegno contrattuale tali crediti verranno rimborsati entro novembre 2003 e sono garantiti da pegno sulle quote della società ceduta.

Il credito verso Palazzo Torlonia S.p.A., pari a 3.730 migliaia di Euro è totalmente svalutato.

I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo registrano una variazione in diminuzione di 112 migliaia di Euro e sono costituiti da:

	2002	2001
Imposte richieste a rimborso	1.783	2.318
Depositi cauzionali e anticipi	952	533
Altri crediti	4	-
Totale oltre dodici mesi	2.739	2.851

Il fondo svalutazione crediti che in bilancio è portato a diretta diminuzione dei relativi crediti, ha avuto la seguente movimentazione:

	31/12/2001	Utilizzi	Accantonamenti	Riclassifiche	31/12/2002
Fondo svalutazione crediti	5.005	(211)	17	568	5.379

6.6 Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Tali attività ammontano a 4.403 migliaia di Euro (21 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001); registrano una variazione in aumento di 4.382 migliaia di Euro rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente. Sono costituite da titoli di stato esistenti nel bilancio della Capogruppo (18 migliaia di Euro) e di Alerion Real Estate S.p.A. (3 migliaia di Euro), da 350 migliaia di Euro per sottoscrizione obbligazioni Capitalia 2002-2005, tasso variabile e da operazioni di pronti contro termine per 4.032 migliaia di Euro.

6.7 Disponibilità liquide

Ammontano a 19.957 migliaia di Euro (11.790 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Rappresentano il saldo a credito dei conti correnti bancari ed il denaro in cassa alla fine dell'esercizio con una variazione in aumento di 8.167 migliaia di Euro. L'incremento è sostanzialmente riconducibile alla liquidità riveniente dalla cessione della partecipazione in Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l. avvenuta nel mese di novembre 2002.

6.8 Ratei e risconti

Ammontano a 43 migliaia di Euro (32 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001).

I ratei attivi ammontano a 2 migliaia di Euro e sono costituiti da interessi in corso di maturazione su titoli di Stato.

I risconti attivi ammontano a 41 migliaia di Euro, con una variazione in aumento di 11 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente; sono relativi a costi liquidati in via anticipata per premi di assicurazione ed altri costi di competenza dell'esercizio 2003.

6.9 Patrimonio netto

Il patrimonio netto di pertinenza al 31 dicembre 2002 è di 62.803 migliaia di Euro.

I movimenti del patrimonio netto riflettono quanto deliberato dall'assemblea di Alerion Industries S.p.A. del 20 dicembre 2002 in merito alla copertura perdite della stessa relative all'esercizio precedente per Euro 22.465.379 e di quella relativa all'esercizio in corso per Euro 4.195.143 (tramite l'appostazione di apposita riserva) come risultante da una situazione patrimoniale della Capogruppo alla data del 30 settembre 2002.

Si riporta di seguito un dettaglio delle singole voci:

Capitale sociale

Ammonta ad Euro 62.859.449 (Euro 86.644.106 al 31 dicembre 2001) ed è costituito da n. 169.890.403 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,37 cadauna; non sono state mai emesse azioni aventi diritti o godimento diverso, obbligazioni convertibili, titoli e valori similari.

La diminuzione di Euro 23.784.657 è stata posta in essere, a seguito della citata delibera assembleare del 20 dicembre 2002 a copertura delle perdite di esercizi precedenti per Euro 22.465.379 e di parte di quella manifestatasi nel corso dell'esercizio 2002 per 1.319 migliaia di Euro.

Riserva legale

La riserva legale ammonta ad Euro 633.000 (Euro 3.508.865 al 31 dicembre 2001), registrando una variazione in diminuzione per Euro 2.875.865 a fronte della copertura della perdita manifestatasi nel corso dell'esercizio 2002.

Altre riserve

Il fondo di Euro 4.195.143 è stato costituito tramite l'utilizzo del capitale sociale e l'utilizzo della riserva legale, come descritto in precedenza, per coprire le perdite manifestatesi nel corso dell'esercizio.

Perdita dell'esercizio

L'esercizio 2002 chiude con una perdita di 2.559 migliaia di Euro. L'esercizio 2001 si era chiuso con una perdita di 9.308 migliaia di Euro.

Il prospetto di raccordo fra il risultato netto ed il patrimonio netto di Alerion Industries S.p.A. e le corrispondenti voci del bilancio consolidato è in allegato.

6.10 Capitale, riserve e risultato di terzi

Le voci mettono in evidenza l'importo del capitale e delle riserve nonché la quota del risultato delle imprese consolidate di pertinenza di terzi.

6.11 Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 9.690 migliaia di Euro con una variazione in diminuzione di 455 migliaia di Euro. Il dettaglio dei fondi è il seguente:

	2002	2001
Fondo imposte	1.406	1.024
Fondo rischi controversie legali	5.818	5.590
Fondo copertura perdite partecipate	-	568
Fondo lavori immobili	2.466	2.963
Totale	9.690	10.145

Il fondo imposte include gli accantonamenti per oneri tributari accantonati nell'esercizio pari a 1.124 migliaia di Euro e 282 migliaia di Euro per imposte differite.

Il fondo rischi e oneri per controversie legali è costituito a fronte delle cause in essere dalla controllante e dalle partecipate per le quali si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione. A fronte delle cause in capo alla sola Alerion Industries S.p.A. esiste un fondo di 5,5 milioni di Euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, ritenuto congruo dagli Amministratori per far fronte ad eventuali passività.

Il fondo lavori immobili rappresenta principalmente i costi previsti per il consolidamento di un immobile resosi necessario a seguito di un cedimento strutturale.

6.12 Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta a 181 migliaia di Euro (211 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). La variazione in diminuzione di 30 migliaia di Euro è dovuta alla seguente movimentazione:

consistenza al 31 dicembre 2001	211
incrementi:	
accantonamento dell'esercizio	19
Rivalutazione	5
utilizzi e decrementi:	
- per TFR liquidato a personale cessato	(53)
- per recupero 0,5% della contribuzione a carico dei dipendenti	(1)
consistenza al 31 dicembre 2002	<u>181</u>

Alla fine dell'esercizio i dipendenti in organico delle imprese consolidate erano n° 9, ripartiti fra le seguenti categorie (numero dipendenti):

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Dirigenti	1	1
Impiegati	6	8
Operai (portieri)	<u>2</u>	<u>5</u>
Totale	<u><u>9</u></u>	<u><u>14</u></u>

6.13 Debiti

Ammontano a 25.622 migliaia di Euro con una variazione in diminuzione di 12.673 migliaia di Euro.

Obbligazioni

Rappresentano il debito della Capogruppo per il prestito obbligazionario 2000/2010 Tasso Variabile, dell'importo originario di 16.000 migliaia di Euro. Detto prestito è rimborsabile il primo febbraio di ogni anno in 10 rate costanti da 1.600 migliaia di Euro ciascuna e matura un interesse variabile pari all'Euribor ad un anno maggiorato di un punto, rilevato per valuta il primo giorno utile di ciascuno degli anni dal 2000 al 2009. Il tasso applicato alla terza cedola, liquidata nel 2003, è stato il 4,349%. Il tasso applicabile alla cedola in corso è del 3,784%. Gli interessi maturati fino alla data di chiusura dell'esercizio, ammontanti a 509 migliaia di Euro, sono stanziati in bilancio alla voce "Ratei Passivi".

Il prestito obbligazionario è esigibile come segue:

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

Debiti verso Banche

Ammontano complessivamente a 7.888 migliaia di Euro con una variazione in diminuzione di 423 migliaia di Euro.

Le esposizioni verso gli Istituti di credito, alla data di chiusura del bilancio, erano classificabili, in relazione al grado di esigibilità, come segue:

a) Debiti verso le Banche esigibili entro l'esercizio successivo:

	2002	2001
debiti verso banche	1.968	1.545
quota corrente dei mutui	565	604
Totale	2.533	2.148

b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo:

Ammontano a 5.355 migliaia di Euro (6.163 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001) e sono interamente relativi al mutuo ipotecario in capo a Triton S.r.l..

Tali debiti sono esigibili per 1.889 migliaia di Euro entro i prossimi cinque anni e per 3.466 migliaia di Euro oltre tale periodo.

Debiti verso altri finanziatori

Ammontano a 3 migliaia di Euro (97 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001).

Acconti

Ammontano a 501 migliaia di Euro, con una variazione in diminuzione di 5.279 migliaia di Euro, e sono relativi a caparre e acconti sul prezzo ricevuti in relazione ai preliminari di vendita dalle seguenti imprese consolidate:

	importo	immobile
Immobiliare Baccio Baldini S.r.l.	36	Roma – Via Pacinotti
Alerion Real Estate S.p.A.	52	Ariccia – opificio industriale
Alerion Real Estate S.p.A.	413	Cecchina – Via Cancelliera
Totale	501	

La diminuzione rispetto al precedente esercizio riflette l'avvenuta cessione degli immobili.

Debiti verso fornitori

Ammontano a 1.813 migliaia di Euro (4.468 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Registrano una variazione in diminuzione di 2.655 migliaia di Euro.

Debiti tributari

Registrano una variazione in diminuzione di 1.060 migliaia di Euro e sono costituiti come segue:

	2002	2001
Ritenute d'acconto su compensi operate nel mese di dicembre	127	22
Imposte IRPEG – IRAP (al netto di acconti)	0	1.729
IVA da versare o in sospensione	528	35
Altre	0	4
Totale	655	1.790

Debiti verso Istituti di previdenza

Ammontano a 15 migliaia di Euro (24 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Registrano una variazione in diminuzione di 9 migliaia di Euro e sono relativi a contributi correnti da versare all'INPS e all'INAIL.

Altri debiti

Gli altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo ammontano a 860 migliaia di Euro. Registrano una variazione in diminuzione di 2.331 migliaia di Euro e sono costituiti come segue:

	2002	2001
compensi da liquidare	83	182
Tradim S.p.A. cessionaria credito ex Banco di Sardegna	0	2.181
retribuzioni differite	31	13
debiti per impegni di vendita	613	663
altri esigibili entro l'esercizio	133	152
Totale	860	3.191

Gli altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo ammontano a 1.087 migliaia di Euro. Registrano una variazione in aumento di 853 migliaia di Euro.

Sono così costituiti:

Debiti v/ INPDAP	849
Depositi cauzionali a garanzia	153
Ritenute a garanzia su lavori	77
Altri	8
Totale	1.087

6.14 Ratei e risconti passivi.

I ratei passivi ammontano a 518 migliaia di Euro, con una variazione in diminuzione di 242 migliaia di Euro e sono principalmente attribuibili per 509 migliaia di Euro ad interessi in corso di maturazione sul prestito obbligazionario.

I risconti passivi ammontano a 133 migliaia di Euro registrando una variazione in aumento di 15 migliaia di Euro e sono relativi a ricavi della gestione immobiliare di competenza dell'esercizio 2003.

7. CONTI D'ORDINE

Ammontano complessivamente a 13.769 migliaia di Euro (20.028 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Sono composti da garanzie rilasciate e da altri conti d'ordine nonché da garanzie ricevute.

Le garanzie rilasciate ammontano a complessive 10.644 migliaia di Euro (19.871 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001) e sono costituite come segue:

- 4.450 migliaia di Euro (4.821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001) per fidejussioni prestate a terzi, nell'interesse di imprese controllate, di cui:
 - a garanzia di fidi bancari per 1.570 migliaia di Euro;
 - a garanzia contro i vizi di manutenzione e costruzione per 180 migliaia di Euro;
 - a garanzia del reddito per 1.598 migliaia di Euro;
 - per obbligazioni contrattuali diverse per 501 migliaia di Euro;
 - 601 migliaia di Euro per garanzie rilasciate da compagnie assicurative a favore dell'Amministrazione Tributaria per IVA chiesta a rimborso, nell'interesse delle società Immobiliare Baccio Baldini S.r.l., Fin.A.P. 82 S.r.l., Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione, Alerion Real Estate S.p.A., Paolo Morassutti S.p.A. in liquidazione ed Immobiliare Italquattordici S.p.A..

- 6.194 migliaia di Euro (15.050 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001) per fidejussioni ed altre garanzie prestate a favore di terzi a fronte di impegni diversi. Sono composte da:
 - 3.011 migliaia di Euro per fidejussione a favore di Banca di Roma nell'interesse di AGIED S.r.l., già impresa controllata, in attesa di scarico;
 - 1.033 migliaia di Euro per polizza fidejussoria prestata a terzi, nell'interesse di impresa precedentemente collegata, a garanzia di obbligazioni contrattuali diverse;
 - 1.915 migliaia di Euro per somme e titoli dati in pegno ad istituti bancari a garanzia di crediti di firma e fidi su cassa;
 - altre garanzie per 235 migliaia di Euro.

Gli altri conti d'ordine ammontano a 157 migliaia di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2001) e sono relativi a titoli di terzi detenuti a cauzione.

Garanzie ricevute: 968 migliaia di Euro per fidejussioni bancarie a garanzia di fitti e cauzioni, 2.000 migliaia di Euro per pagamento dilazionato prezzo d'acquisto immobile.

Gli altri conti d'ordine per i quali non è quantificabile l'ammontare sono i seguenti:

- l'impegno assunto con l'INPDAP, nell'interesse della collegata Fin. A.P. 82 S.r.l., ad eseguire i lavori di ripristino necessari per adeguare l'edificio sito in Roma, Piazza dei Cinquecento/Via Cavour a quanto previsto dalla concessione edilizia nell'ipotesi che il conduttore rilasci i locali prima della scadenza contrattuale. Non si prevedono valori di rilievo;
- la manleva, tuttora operativa, rilasciata dall'incorporata Pacchetti S.p.A. a McDonnell Douglas Aircraft, contro eventuali passività ed oneri che dovessero sopravvenire in relazione alla vertenza che ha per oggetto la cessione di contratti di acquisto di aeromobili fra Unifly Express S.p.A., fallita, ed Air System S.r.l. in liquidazione, richiamata nella relazione sulla gestione, alla voce "Controversie legali";
- l'impegno derivante dalla lettera sottoscritta nel 1994 a favore di Nuova Tintoria Italiana Bruno Pessina S.p.A. di Como, a garanzia di eventuali sopravvenienze passive o insussistenze dell'attivo in relazione alla cessione della partecipazione nella Industrie Comojersey Satex S.p.A.. Non si prevedono valori di rilievo.

8. RIPARTIZIONI DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 17.565 migliaia di Euro e sono costituiti da:

	2002	2001
Vendite di immobili	13.275	36.499
ricavi della gestione immobiliare	4.290	4.796
ricavi per prestazione di servizi	-	63
Totale	17.565	41.358

Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Ammonta a 2.335 migliaia di Euro (2.119 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Si incrementa di 216 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente.

9. COSTI DELLA PRODUZIONE

Per servizi

Ammontano a 2.919 migliaia di Euro e sono costituiti da:

	2002	2001
Costi di costruzione e incrementativi	309	6.854
Costi gestione immobili	359	498
Compensi Amministratori e Sindaci	507	539
Oneri per impegni di vendita	403	1.329
Compensi a terzi	1.063	1.441
Spese gestione societaria – formalità societarie - bilanci	63	191
Manutenzione uffici – utenze	20	75
Altre	195	73
Totale	2.919	11.000

Variazioni delle rimanenze materie prime, sussidiarie di consumo

Ammontano a 12.822 migliaia di Euro (18.402 migliaia di Euro 31 dicembre 2001). Come detto nel paragrafo relativo alle rimanenze, la voce include la svalutazione del magazzino per un ammontare di 3.538 migliaia di Euro.

Accantonamenti per rischi

Ammontano ad Euro 440 migliaia (Euro 797 migliaia al 31 dicembre 2001). Sono principalmente attribuibili all'accantonamento per lavori incrementativi nello stabile in Assago – Milano.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 559 migliaia di Euro (1.986 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001).

10. SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Proventi da cessioni di partecipazioni

Da imprese controllate non consolidate

Ammontano a 4.051 migliaia di Euro (22 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). L'importo si riferisce nella sua quasi totalità alla vendita di Immobiliare Villa Miani 90 S.r.l.

Da imprese collegate

Ammontano a 4.063 migliaia di Euro, e si riferiscono alla cessione a terzi della partecipazione ne La Generale Finanziaria S.p.A..

Altri Proventi finanziari

I proventi derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni ammontano a 46 migliaia di Euro e sono relativi ad interessi attivi bancari.

I proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni sono stati di complessive 13 migliaia di Euro e sono relativi a titoli di Stato.

Proventi diversi dai precedenti

Gli altri proventi finanziari e gli interessi relativi a crediti nei confronti di imprese controllate non consolidate e collegate sono suddivisi come segue:

	2002	2001
imprese controllate non consolidate	25	138
imprese collegate	437	805
Totale	462	943

Gli interessi dei crediti verso le banche sono stati di complessive 211 migliaia di Euro con una variazione in diminuzione di complessive 170 migliaia di Euro.

11. SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

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

	2002	2001
verso imprese controllate non consolidate	-	2.691
verso imprese collegate	-	11.781
verso banche per interessi e oneri su debiti a breve	121	466
verso Istituti di Credito a m/l termine	293	852
verso obbligazionisti	580	834
interessi su altri debiti	1	40
Totale	995	16.664

12. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Le svalutazioni di partecipazioni non consolidate ammontano a 7.156 migliaia di Euro e si riferiscono principalmente alla partecipazione in Immobiliare Casalboccone S.r.l. in liquidazione per Euro 5.727 ed alla partecipazione in Cirio Holding S.p.A. per Euro 1.413.

13. COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI STRAORDINARI E ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari ammontano a 585 migliaia di Euro; sono dovuti per 500 migliaia di Euro allo storno dell'accantonamento al fondo imposte di Alerion Real Estate S.p.A.. Detta operazione riconduce il saldo del fondo all'onere tributario complessivo derivante dell'adesione al condono fiscale.

14. IMPOSTE

Ammontano a 1.524 migliaia di Euro (1.830 migliaia di Euro al 31 dicembre 2001). Includono imposte correnti per 609 migliaia di Euro ed imposte differite per 915 migliaia di Euro.

15. AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E AI SINDACI

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci, dettagliatamente indicati anche nella nota integrativa facente parte del bilancio della capogruppo Alerion Industries S.p.A., sono riassunti nel prospetto che segue.

Si precisa che ai consiglieri ed ai sindaci non sono attribuiti benefici non monetari, bonus o altri incentivi da alcuna delle società del Gruppo.

Cognome e nome	Società erogante	Carica ricoperta	Durata della carica	Emolumenti per la carica maturati
<u>Martini Giandomenico</u>	Alerion S.p.A.	<u>Consigliere</u>	22/3/2001-5/7/2003	8.780
<u>Brunello Amedeo</u>	Alerion S.p.A.	<u>Presidente</u>	27/3/2001-5/7/2003	25.504
Brunello Amedeo	Alerion Real Estate S.p.A.	<u>Presidente</u>	19/12/2001-31/12/2003	4.000
Brunello Amedeo	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	27/11/2001-30/11/2003	410
Graziadei Gianfranco	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	9.657
Bartoletti Ugo	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/12/2000-5/7/2003	15.836
Bonati Fabio	Alerion S.p.A.	Consigliere	15/5/2002 data scad. prossima assemblea	6.173
Bartoletti Ugo	Triton S.r.l.	Amm.Unico	dal 28/12/2001-fino revoca	15.494
Bartoletti Ugo	Imm. Casalnoccone S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	dal 11/12/1998-fino revoca	542
Bartoletti Ugo	Fin.A.P. 82 S.r.l.	Amm.Unico	24/4/2002-28/4/2005	10.329
Rossini Emanuele	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/7/2001-5/7/2003	36.151
Rossini Emanuele	Alerion Real Estate S.p.A.	Vice Presidente	19/12/2001-31/12/2003	2.000
Rossini Emanuele	Imm.re Italquattordici S.p.A.	Amm.re Unico	19/12/2001-19/12/2004	5.165
Castellano Giuseppe	Alerion S.p.A.	Ammre Deleg.	28/11/2000-5/7/2003	157.519
Castellano Giuseppe	Alerion Real Estate S.p.A.	Ammre Deleg.	19/12/2001-31/12/2003	1.747
Rossi Claudio	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Presidente	30/11/2000-30/11/2003	15.502
Castellano Giuseppe	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	30/11/2000-30/11/2003	516
Ginobbi Alberto	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	30/11/2000-30/11/2003	516
Rufi Carlo	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Consigliere	30/11/2000-30/11/2003	516
Acampa Antonio	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	10.157
Brundi Giancarlo	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	9.468
Di Brina Leonardo	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	9.306
Tamburini Matteo	Alerion S.p.A.	Consigliere	5/7/2000-5/7/2003	10.360
Gotti Tedeschi Ettore	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/7/2001-5/7/2003	9.124
Vitulano Dario	Alerion S.p.A.	Consigliere	19/7/2001-5/7/2003	10.360
Bagnai Rossano	Alerion S.p.A.	Consigliere	1/8/2001-5/7/2003	9.124
Silvestri Vittorio	Alerion S.p.A.	Pres.Coll.Sind.	5/7/2000-9/7/2003	58.088
Silvestri Vittorio	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Pres.Coll.Sind.	30/11/2000-30/11/2003	5.058
Silvestri Vittorio	Triton S.r.l.	Pres.Coll.Sind.	26/9/2000-26/9/2003	2.900
Silvestri Vittorio	Imm.Italquattordici S.p.A.	Pres.Coll.Sind.	26/4/2001-26/4/2004	1.383
Cetroni Giorgio	Alerion S.p.A.	Sindaco	5/7/2000-5/7/2003	38.725
Mustilli Mario	Alerion S.p.A.	Sindaco	5/7/2000-5/7/2003	38.725

Cognome e nome	Società erogante	Carica ricoperta	Durata della carica	Emolumenti per la carica maturati
Tumiati Stefano	Imm.Italquattordici S.p.A.	Sindaco	26/4/2001-26/4/2004	856
Jucci Piergiacomo	Imm.Italquattordici S.p.A.	Sindaco	26/4/2001-26/4/2004	922
Ravaccia Stefano	Alerion Real Estate S.p.A.	Sindaco	19/12/2001-19/12/2004	2.212
Fiorentino Marco	Alerion Real Estate S.p.A.	Sindaco	19/12/2001-19/12/2004	2.212
Russo Corvace Giancarlo	Alerion Real Estate S.p.A..	Presidente	19/12/2001-19/12/2004	3.161
Canalini Roberto	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Sindaco	30/11/2000-30/11/2003	3.371
Melpignano Carlamaria	Imm.re Baccio Baldini S.r.l.	Sindaco	30/11/2000-30/11/2003	3.371

Il Consiglio di Amministrazione

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi dell'articolo 156 del D.Lgs. 24.2.1998, n.58

Agli Azionisti
della Alerion Industries S.p.A.

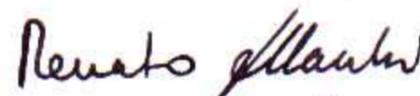
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della Alerion Industries S.p.A. (già Fincasa 44 S.p.A.) chiuso al 31 dicembre 2002. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato compete agli amministratori della Alerion Industries S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato 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 consolidato, 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 precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altri revisori in data 15 aprile 2002.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della Alerion Industries S.p.A. al 31 dicembre 2002 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 consolidati della Società.

Milano, 14 aprile 2003

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Renato Macchi
(Socio)

**RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO
DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2002**

31/12/2002 **31/12/2001**
(migliaia di euro) (migliaia di euro)

FONTI DI FINANZIAMENTO

Perdita dell'esercizio	(2.559)	(9.308)
Rettifiche alle voci che non determinano movimenti di capitale circolante netto:		
-Ammortamento immobilizzazioni immateriali	114	18
-Ammortamento immobilizzazioni materiali	8	27
-Accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni	7.156	163
-Accantonamento al fondo rischi diversi	440	952
-Accantonamento al fondo TFR del personale	25	55
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	5.184	(8.093)
Aumento del patrimonio netto di terzi	1.558	689
Aumento del fondo per rischi diversi	-	59
Aumento dei debiti verso banche a medio/lungo termine	-	3.397
Aumento degli altri debiti a medio/lungo termine	808	-
Diminuzione dei crediti a medio/lungo termine	112	-
Diminuzione delle immobilizzazioni materiali	1	-
Diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie	3.136	19.011
TOTALE FONTI	10.799	15.063

IMPIEGHI

Diminuzione delle riserve relative alle società consolidate	-	181
Diminuzione del fondo T.F.R. del personale	55	183
Diminuzione del fondo per rischi diversi	455	2.149
Diminuzione quota a medio/lungo termine del prestito obbligazionario	1.600	1.600
Diminuzione degli utili differiti	-	4.767
Diminuzione dei debiti verso banche a medio/lungo termine	853	-
Diminuzione degli altri debiti a medio/lungo termine	-	538
Aumento dei crediti a medio/lungo termine	-	194
Aumento delle immobilizzazioni immateriali	541	3
Aumento delle immobilizzazioni materiali	-	2
Aumento delle immobilizzazioni finanziarie	-	567
TOTALE IMPIEGHI	3.504	10.183
AUMENTO DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	7.295	4.880

DETERMINATO DA:	AUMENTO (DIMINUZIONE)	AUMENTO (DIMINUZIONE)
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze		
Immobili	(28.624)	(19.163)
Terreni	586	-
Crediti		
Verso clienti	3.472	544
Verso controllate	171	(1.385)
Verso collegate al netto riclass. fondo	-	(23.064)
Verso altri	8.895	(1.077)
Imposte prepagate	(1.140)	(1.120)
Disponibilità liquide e altri titoli	12.582	6.212
Ratei e risconti attivi	11	(8)
TOTALE VARIAZIONI ATTIVITA' CORRENTI	(4.047)	(39.061)
PASSIVITA' CORRENTI		
Fondi per rischi e oneri		
Altri	-	(220)
Debiti		
Verso banche	385	(38.602)
Verso altri finanziatori	(94)	(117)
Acconti	(5.279)	(6.393)
Verso fornitori	(2.652)	634
Verso controllate	-	(67)
Tributari	(1.135)	1.700
Verso istituti di previdenza	(9)	(40)
Altri	(2.331)	(727)
Ratei e risconti passivi	(227)	(110)
TOTALE VARIAZIONI PASSIVITA' CORRENTI	(11.342)	(43.941)
AUMENTO DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	7.295	4.880

**Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato
 intervenute durante gli esercizi chiusi al 31/12/2001 e al 31/12/2002**

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	RISERVA DI CONSOLIDAMENTO	ALTRE RISERVE	RISULTATI PORTATI A NUOVO	RISULTATO D'ESERCIZIO	PATRIMONIO NETTO DI PERTINENZA	RISULTATO D'ESERCIZIO DI TERZI	CAPITALE E RISEVE DI TERZI	TOTALE PATRIMONIO NETTO
SALDI AL 31/12/2000	87.741	2.412	(3.907)		(5.991)	(5.155)	75.100	(525)	363	74.938
Destinazione risultato esercizio 2000					(4.146)	5.155	1.009	525	(525)	1.009
Ridenominazione in euro capitale sociale	(1.097)	1.097								
Realizzazione margini intragruppo										
Variazioni area di consolidamento									(801)	(801)
Valutazione equity partecipazioni			(1.191)				(1.191)		1	(1.190)
Copertura perdite eseguite da trzi										
Utile (Perdita) dell'esercizio						(9.308)	(9.308)	1.488		(7.820)
SALDI AL 31/12/2001	86.644	3.509	(5.098)		(10.137)	(9.308)	65.610	1.488	(962)	66.136
Destinazione risultato esercizio 2000										
Ridenominazione in euro capitale sociale										
Ripporto a nuovo del risultato 2001					(9.308)	9.308		(1.488)	1.488	0
Diminuzioni del capitale sociale a coperture perdite	(23.785)	(2.876)	3.021	4.195	19.445					
Dividendi									(984)	(984)
Variazione delle riserve ed altre minori			(248)				(248)		2.216	1.968
Perdita dell'esercizio						(2.559)	(2.559)	326		(2.233)
SALDI AL 31/12/2002	62.859	633	(2.325)	4.195	-	(2.559)	62.803	326	1.758	64.887

ALERION INDUSTRIES S.P.A. - BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.02

Prospetto di raccordo fra il risultato netto di Alerion Industries S.p.A. ed il risultato netto di Gruppo

	31.12.02	31.12.01
Risultato netto di Alerion Industries S.p.A.	(4.716)	(12.328)
Risultato di periodo delle società consolidate	(7.898)	3.885
Storno svalutazioni partecipazioni consolidate	9.492	(2.276)
Storno dividendi infragruppo	(983)	0
Recupero differenze di costo e realizzo margini infragruppo	1.521	1.411
Altre	25	0
Risultato netto di Gruppo	(2.559)	(9.308)

Prospetto di raccordo fra il patrimonio netto di Alerion Industries S.p.A. ed il patrimonio netto di Gruppo

	31.12.02	31.12.01
Patrimonio netto di Alerion Industries S.p.A.	62.971	67.687
Risultato di periodo delle società consolidate	(7.898)	3.885
Differenza tra valore di carico e valore pro quota del patrimonio netto	4.964	(5.267)
Maggiori valori attribuiti alle attività	2.742	1.186
Margini infragruppo	0	(2.183)
Altre	24	302
Patrimonio netto di Gruppo	62.803	65.610

Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.) - Sede in Milano, Via Durini 16/18
 C.F.: 01282500584 - P.IVA: 00981961006
 Registro delle Imprese di Milano n. 1708060 - C.C.I.A.A.
 di Milano 01282500584 - Capitale sociale Euro 2.266.680,00= i.v.

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI		
1) per versamenti ancora dovuti	-	-
2) per versamenti già richiamati	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto e di utilizzazione	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	-	-
a) meno: fondi di ammortamento	-	-
2) impianti e macchinario	-	-
a) meno: fondi di ammortamento	-	-
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
a) meno: fondi di ammortamento	-	-
4) altri beni	-	-
a) meno: fondi di ammortamento	-	-
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-

	31/12/2002	31/12/2001
III - Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	847.275	6.869.235
meno: fondo svalutazione	(243.633)	(1.481.689)
b) imprese collegate	1.573.617	1.573.617
meno: fondo svalutazione	(623.026)	(92.522)
c) imprese controllanti	-	-
meno: fondo svalutazione	-	-
d) altre imprese	-	-
meno: fondo svalutazione	-	-
2) crediti:	-	-
a) verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti	-	-
d) verso altri	-	-
3) altri titoli	115.527	115.527
4) azioni proprie	-	-
	<hr/>	<hr/>
	1.669.760	6.984.168
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.669.760	6.984.168
C) ATTIVO CIRCOLANTE:	31/12/2002	31/12/2001
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci:		
a) terreni destinati alla vendita	-	-
b) immobili destinati alla vendita	24.789.993	33.257.323
5) acconti	-	-
	<hr/>	<hr/>
	24.789.993	33.257.323

	31/12/2002	31/12/2001
II - Crediti:		
1) verso clienti;	3.162.519	410.767
2) verso imprese controllate	73.921	392.727
3) verso imprese collegate:		
-esigibili entro l'esercizio successivo	326.257	361.692
-esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
4) verso controllanti	-	-
5) verso altri:		
-esigibili entro l'esercizio successivo	1.987.800	239.961
-esigibili oltre l'esercizio successivo	464.894	524.694
	<u>6.015.391</u>	<u>1.929.841</u>
III - attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
a) meno: fondo svalutazione	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
a) meno: fondo svalutazione	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
a) meno: fondo svalutazione	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
a) meno: fondo svalutazione	-	-
5) azioni proprie	-	-
6) altri titoli	78.087	3.087
	<u>78.087</u>	<u>3.087</u>
IV - Disponibilita' liquide:		
1) depositi bancari e postali	2.483.414	3.438.485
2) assegni	-	-
3) denaro e valori in cassa	598	689
	<u>2.484.012</u>	<u>3.439.174</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	33.367.483	38.629.425
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
1) ratei attivi	1.944	1.954
2) risconti attivi	717	1.744
3) disaggio su prestiti	-	-
	<u>2.661</u>	<u>3.698</u>
TOTALE ATTIVO	<u><u>35.039.904</u></u>	<u><u>45.617.291</u></u>

PASSIVO

	31/12/2002	31/12/2001
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	2.266.680	2.266.680
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni.	-	-
III - Riserve da rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	453.336	412.144
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	-	-
a) Riserva tassata	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	927.778	-
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	<u>(4.269.464)</u>	<u>968.970</u>
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	(621.670)	3.647.794
B) FONDI PER RISCHI E ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte	202.381	702.381
3) altri	<u>4.277.889</u>	<u>512.013</u>
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	4.480.270	1.214.394
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	8.977	6.978
D) DEBITI:		
1) obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso banche:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	-	74.292
- esigibili oltre l'esercizio successivo	-	243.129
4) debiti verso altri finanziatori	-	-
5) acconti	464.811	361.520
6) debiti verso fornitori	1.098.716	1.350.658
7) debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
8) debiti verso imprese controllate	55.973	-
9) debiti verso imprese collegate	-	-
10) debiti verso controllanti	28.375.765	38.370.150
11) debiti tributari	501.987	-
12) debiti verso istituti di previdenza	1.487	1.441
13) altri debiti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	444.307	91.561
- esigibili oltre l'esercizio successivo	<u>107.904</u>	<u>137.556</u>
TOTALE DEBITI (D)	31.050.950	40.630.307
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
1) ratei passivi	1.481	-
2) risconti passivi	119.896	117.818
3) aggio su prestiti	<u>-</u>	<u>-</u>
	121.377	117.818
TOTALE PASSIVO	<u><u>35.039.904</u></u>	<u><u>45.617.291</u></u>

CONTI D'ORDINE	31/12/2002	31/12/2001
FIDEJUSSIONI E GARANZIE PRESTATE A TERZI NELL'INTERESSE DELLA SOCIETA'	1.225.509	905.765
FIDEJUSSIONI E GARANZIE PRESTATE DA TERZI	2.000.000	-
TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>3.225.509</u>	<u>905.765</u>

Alerion Real Estate S.p.A. (già Sarni S.p.A.)
 CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.206.402	20.698.461
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	53.439	23.340
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	5.259.841	20.721.801
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	(896.139)	(1.197.119)
8) per godimento di beni di terzi	-	(198.823)
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	(30.924)	(63.604)
b) oneri sociali	(8.134)	(19.106)
c) trattamento di fine rapporto	(2.025)	(4.546)
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	(3.733)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide	(16.736)	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(8.467.330)	(18.025.014)
12) accantonamenti per rischi	-	(702.381)
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	(220.681)	(287.746)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(9.641.969)	(20.502.072)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(4.382.128)	219.729

	31/12/2002	31/12/2001
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate	-	-
b) da imprese collegate	-	110.509
c) da altre imprese	-	-
d) credito d'imposta sui dividendi	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	324.606	-
- da controllanti	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	12.922
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	13.070	133
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	3.964.194	8.172
- da imprese collegate	25.427	72.988
- da controllanti	-	-
- da banche	42.595	52.136
- da altri	40.960	27.213
- utili su cambi	-	-
17) interessi e altri oneri finanziari:		
- verso imprese controllate	-	-
- verso imprese collegate	-	(363.535)
- verso controllanti	-	(1.292.275)
- verso banche	(5.671)	(38.920)
- verso istituti di credito a m/l termine	(11.208)	(647.144)
- verso obbligazionisti	-	-
- verso altri	(3.722)	(5.292)
- oneri e perdite su cambi	-	-
	<hr/>	<hr/>
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	4.390.251	(2.063.093)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	956.308
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	(4.770.472)	(12.139)
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	(4.770.472)	944.169
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) altri proventi e sopravvenienze	506.553	1.909.955
21) oneri straordinari:		
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
c) altri oneri e sopravvenienze	(13.668)	(13.431)
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	492.885	1.896.524
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	(4.269.464)	997.329
22) imposte sul reddito dell' esercizio	-	(28.359)
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(4.269.464)	968.970

FIN.A.P. 82 S.r.l.
 Sede sociale in Milano, Via Durini 16/18
 Codice fiscale: 05635850588 - Partita IVA: 01425571005
 Registro delle Imprese di Milano n. 05635850588 - C.C.I.A.A.
 di Milano 1708329 - Capitale sociale Euro 10.00,00 = i.v.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali	8.592	8.592
meno: ammortamento	(8.592)	(8.592)
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
meno: fondi di ammortamento	-	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	313.472	468.280
meno: fondi svalutazione	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	313.472	468.280
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I - Rimanenze	-	-
II - Crediti:		
esigibili entro l'esercizio successivo	158.840	74.018
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.650	22.292
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	50.000	-
IV - Disponibilità liquide	104.924	1.394
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	329.414	97.704
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	-	-
TOTALE ATTIVO	<u>642.886</u>	<u>565.984</u>

	31/12/2002	31/12/2001
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	10.000	10.400
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve da rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	-	2.066
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	14.239
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	18.394	(72.064)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	28.394	(45.359)
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	-	-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	-	-
D) DEBITI:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	614.492	611.343
- esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
TOTALE DEBITI (D)	614.492	611.343
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	-	-
TOTALE PASSIVO	<u>642.886</u>	<u>565.984</u>
CONTI D'ORDINE		
GARANZIE PRESTATE A FAVORE DI TERZI	<u>358.989</u>	<u>358.989</u>
TOTALE CONTI D'ORDINE	358.989	358.989

FIN.A.P. 82 S.r.l.
 CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	1.033	-
	<u>1.033</u>	<u>-</u>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	1.033	-
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	(15.249)	(11.291)
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	(209)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	(683)	(693)
	<u>(683)</u>	<u>(693)</u>
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(15.932)	(12.193)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(14.899)	(12.193)

	31/12/2002	31/12/2001
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate	-	-
b) da imprese collegate	238.082	-
c) da altre imprese	-	-
d) credito d'imposta sui dividendi	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- da banche	58	63
- da altri	319	614
- utili su cambi	-	-
17) interessi e altri oneri finanziari:		
- verso imprese controllate	-	-
- verso imprese collegate	-	-
- verso controllanti	-	(42.265)
- verso banche	(560)	(400)
- verso istituti di credito a m/l termine	-	-
- verso obbligazionisti	-	-
- verso altri	-	-
- oneri e perdite su cambi	-	-
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	237.899	(41.988)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	6.130
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	(152.373)	(23.387)
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	(152.373)	(17.257)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) altri proventi e sopravvenienze	7.914	640
21) oneri straordinari:		
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
c) altri oneri e sopravvenienze	(1.537)	-
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	6.377	640
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	77.004	(70.798)
22) imposte sul reddito dell' esercizio	(58.610)	(1.266)
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	18.394	(72.064)

IMMOBILIARE ITALQUATTORDICI S.p.A.
 Sede sociale in Milano, Via Durini 16/18
 Codice fiscale: 01913040158 - Partita IVA: 03562201008
 Registro delle Imprese di Milano n. 1708328 - C.C.I.A.A.
 di Milano 01913040158 - Capitale sociale Euro 516.600,00 = i.v.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali	5.605	5.605
meno: ammortamento	(5.605)	(5.605)
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
meno: fondi di ammortamento	-	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.582	2.582
meno: fondi svalutazione	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	2.582	2.582
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I - Rimanenze	-	-
II - Crediti:		
esigibili entro l'esercizio successivo	640.055	665.514
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.277	9.282
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilita' liquide	24.748	3.753
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	670.080	678.549
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	-	-
TOTALE ATTIVO	<u>672.662</u>	<u>681.131</u>

	31/12/2002	31/12/2001
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	516.600	516.600
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve da rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	77.042	103.291
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	-	2.604
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	21.003
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	1.877	(49.857)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	595.519	593.641
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	61.975	61.975
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	-	-
D) DEBITI:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	15.168	25.515
- esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
TOTALE DEBITI (D)	15.168	25.515
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	-	-
TOTALE PASSIVO	<u>672.662</u>	<u>681.131</u>
CONTI D'ORDINE		
GARANZIE PRESTATE A FAVORE DI TERZI	<u>4.052</u>	<u>4.052</u>
TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>4.052</u>	<u>4.052</u>

IMMOBILIARE ITALQUATTORDICI S.p.A.
 CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	-	-
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	(12.707)	(9.461)
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	(208)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	(61.975)
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	(1.358)	(821)
	<u>(1.358)</u>	<u>(821)</u>
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(14.065)	(72.465)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(14.065)	(72.465)

	31/12/2002	31/12/2001
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate	-	-
b) da imprese collegate	-	-
c) da altre imprese	-	-
d) credito d'imposta sui dividendi	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	102	133
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	21.959
- da banche	261	102
- da altri	125	125
- utili su cambi	-	-
17) interessi e altri oneri finanziari:		
- verso imprese controllate	-	-
- verso imprese collegate	-	-
- verso controllanti	-	-
- verso banche	(951)	(467)
- verso istituti di credito a m/l termine	-	-
- verso obbligazionisti	-	-
- verso altri	-	-
- oneri e perdite su cambi	-	-
	<hr/>	<hr/>
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	(463)	21.852

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:

18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) altri proventi e sopravvenienze	17.621	-
21) oneri straordinari:		
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
c) altri oneri e sopravvenienze	-	(21)
	<u>-</u>	<u>(21)</u>
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	17.621	(21)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	3.093	(50.634)
22) imposte sul reddito dell' esercizio	(1.216)	777
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	1.877	(49.857)

TRITON S.r.l.
 Sede sociale in Milano, Via Durini 16/18
 C.F.: 05166690585 - P.IVA: 01365891009
 Registro delle Imprese di Milano n. 1708045 - C.C.I.A.A.
 di Milano 05166690585 - Capitale sociale Euro 10.000,00= i.v.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali	11.477	11.476
meno: ammortamento	(9.622)	(8.537)
II - Immobilizzazioni materiali	28.106	28.106
meno: fondi di ammortamento	(28.106)	(28.106)
III - Immobilizzazioni finanziarie	7.193.749	7.193.749
meno: fondi svalutazione	(6.784.732)	(1.380.915)
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	410.872	5.815.773
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I - Rimanenze	21.173.333	27.621.100
II - Crediti:		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.277.591	1.696.388
esigibili oltre l'esercizio successivo	655.846	231.810
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilita' liquide	112.342	1.598.514
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	24.219.112	31.147.812
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	37.399	33.055
TOTALE ATTIVO	24.667.383	36.996.640

	31/12/2002	31/12/2001
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	10.000	10.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve da rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	2.000	-
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	231.633	
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	<u>(4.239.967)</u>	<u>233.633</u>
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	(3.996.334)	243.633
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	2.280.150	2.471.136
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	22.875	25.707
D) DEBITI:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	20.866.476	28.227.988
- esigibili oltre l'esercizio successivo	<u>5.484.843</u>	<u>6.017.523</u>
TOTALE DEBITI (D)	26.351.319	34.245.511
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	9.373	10.653
TOTALE PASSIVO	<u><u>24.667.383</u></u>	<u><u>36.996.640</u></u>
CONTI D'ORDINE		
GARANZIE PRESTATE A FAVORE DI TERZI	1.243.886	1.548.596
GARANZIE RICEVUTE DA TERZI	66.000	-
TITOLI DI TERZI A CAUZIONE	-	2.069
TOTALE CONTI D'ORDINE	<u><u>1.309.886</u></u>	<u><u>1.550.665</u></u>

TRITON S.r.l.
 CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.707.394	2.888.785
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	49.418	57.527
	<u>8.756.812</u>	<u>2.946.312</u>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	8.756.812	2.946.312
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	(256.191)	(645.958)
8) per godimento di beni di terzi	(120.258)	(118.433)
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	(52.234)	(44.910)
b) oneri sociali	(17.008)	(16.008)
c) trattamento di fine rapporto	(4.293)	(4.379)
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(1.085)	(1.294)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(6.447.767)	(377.322)
12) accantonamenti per rischi	(423.583)	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	(54.106)	(73.360)
	<u>(7.376.525)</u>	<u>(1.281.664)</u>
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(7.376.525)	(1.281.664)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.380.287	1.664.648

	31/12/2002	31/12/2001
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate	-	-
b) da imprese collegate	-	-
c) da altre imprese	-	-
d) credito d'imposta sui dividendi	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	87.124	80.310
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- da banche	31.401	45.979
- da altri	460	272.540
- utili su cambi	11.105	-
17) interessi e altri oneri finanziari:		
- verso imprese controllate	-	-
- verso imprese collegate	-	(28.448)
- verso controllanti	-	(1.464.038)
- verso banche	(3.023)	(11.617)
- verso istituti di credito a m/l termine	(281.303)	(204.587)
- verso obbligazionisti	-	-
- verso soci	-	-
- verso altri	(1.912)	(3.091)
- oneri e perdite su cambi	-	-
	<hr/>	<hr/>
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	(156.148)	(1.312.952)

	31/12/2002	31/12/2001
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	(5.403.818)	(150.326)
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	(5.403.818)	(150.326)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) altri proventi e sopravvenienze	23.906	106.675
21) oneri straordinari:		
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
c) altri oneri e sopravvenienze	(9.208)	(49)
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	14.698	106.626
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	(4.164.981)	307.996
22) imposte sul reddito dell' esercizio	(74.986)	(74.363)
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(4.239.967)	233.633

Paolo Morassutti S.r.l.
 Sede in Milano, Via Durini, 16/18
 Capitale sociale Euro 10,000 i.v.
 Registro delle Imprese di Milano - n° 00873210280
 C.F. 00873210280 P.Iva 05164221003 - nr. R.E.A. 1707661

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
meno: ammortamento	-	-
II - Immobilizzazioni materiali	9.075	9.075
meno: fondi di ammortamento	(9.075)	(9.075)
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.685.417	3.424.327
meno: fondi svalutazione	<u>(415.495)</u>	<u>(1.145.268)</u>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.269.922	2.279.059
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I - Rimanenze	194.086	194.086
II - Crediti:		
esigibili entro l'esercizio successivo	984.976	373.035
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.070	464.579
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	300.000	-
IV - Disponibilita' liquide	<u>222.828</u>	<u>53.442</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	1.728.960	1.085.142
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	-	-
TOTALE ATTIVO	<u><u>2.998.882</u></u>	<u><u>3.364.201</u></u>

	31/12/2002	31/12/2001
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	10.000	1.923.750
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve da rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	-	11.027
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(19.493.276)
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	<u>264.679</u>	<u>388.041</u>
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	274.679	(17.170.458)
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	318.558	334.434
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	-	-
D) DEBITI:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.403.335	20.199.912
- esigibili oltre l'esercizio successivo	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALE DEBITI (D)	2.403.335	20.199.912
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	2.310	313
TOTALE PASSIVO	<u><u>2.998.882</u></u>	<u><u>3.364.201</u></u>
CONTI D'ORDINE		
GARANZIE PRESTATE A FAVORE DI TERZI PER NOSTRO CONTO	968.644	509.818
CREDITI FISCALI CEDUTI	<u>-</u>	<u>351.638</u>
TOTALE CONTI D'ORDINE	968.644	861.456

Paolo Morassutti S.r.l.

CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002
E RAFFRONTO CON IL 31 DICEMBRE 2001

	31/12/2002	31/12/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	61.603	60.372
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	-	-
	<hr/>	<hr/>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	61.603	60.372
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	(30.337)	64.598
8) per godimento di beni di terzi	(7.048)	18.592
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	22.032
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	(3.885)	7.602
	<hr/>	<hr/>
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(41.270)	112.824
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	20.333	173.196

	31/12/2002	31/12/2001
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate	-	-
b) da imprese collegate	-	-
c) da altre imprese	649.211	-
d) credito d'imposta sui dividendi	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	-	-
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- da banche	1.886	1.875
- da altri	604	9.732
- utili su cambi	-	-
17) interessi e altri oneri finanziari:		
- verso imprese controllate	-	24.857
- verso imprese collegate	-	-
- verso controllanti	-	848.478
- verso banche	(966)	(1.208)
- verso istituti di credito a m/l termine	-	-
- verso obbligazionisti	-	-
- verso altri	-	-
- oneri e perdite su cambi	-	13.052
	<hr/>	<hr/>
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	650.735	896.786

	31/12/2002	31/12/2001
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	-	74.447
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie	-	-
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	<u>(415.495)</u>	<u>69.348</u>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	(415.495)	143.795
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) altri proventi e sopravvenienze	16.190	48.592
21) oneri straordinari:		
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	-	-
b) imposte relative ad esercizi precedenti	(132)	-
c) altri oneri e sopravvenienze	<u>(6.302)</u>	<u>(4)</u>
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	9.756	48.588
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	265.329	390.226
22) imposte sul reddito dell' esercizio	(650)	(2.185)
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	264.679	388.041

IMMOBILIARE BACCIO BALDINI SRL

Sede in Roma, Via Nizza 80/86

Capitale sociale Euro 3.060.000,00 i.v.

Registro delle Imprese di Roma 8206/89 - C.C.I.A.A. di Roma 688819

Codice fiscale: 03175730153 - Partita Iva: 03685001004

BILANCIO AL 31 OTTOBRE 2002

STATO PATRIMONIALE AL 31 OTTOBRE 2002

E RAFFRONTO CON IL 31 OTTOBRE 2001

ATTIVO	31/10/2002	31/10/2001
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I - Immobilizzazioni immateriali	34.347	34.347
meno: ammortamento	(34.347)	(34.347)
II - Immobilizzazioni materiali	0	29.438
meno: fondi di ammortamento	0	(29.438)
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
meno: fondi svalutazione	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	<u>0</u>	<u>0</u>
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I - Rimanenze	5.963.603	8.368.492
II - Crediti:		
esigibili entro l'esercizio successivo	816.271	1.353.069
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.833	9.798
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilita' liquide	99.734	1.073.709
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	<u>6.882.441</u>	<u>10.805.068</u>
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	549	1.662
TOTALE ATTIVO	<u><u>6.882.990</u></u>	<u><u>10.806.730</u></u>

PASSIVO

	31/10/2002	31/10/2001
A) PATRIMONIO NETTO:		
I - Capitale	3.060.000	3.098.741
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve da rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	142.268	48
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VI - Riserve statutarie	0	0
VII - Altre riserve:		
a) Riserva straordinaria	0	0
b) Riserva da arrotondamento	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.966.096	-352.277
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	886.767	2.421.852
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	<u>6.055.131</u>	<u>5.168.364</u>
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	826.599	5.638.366
- esigibili oltre l'esercizio successivo	1.191	0
TOTALE DEBITI (D)	<u>827.790</u>	<u>5.638.366</u>
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	69	0
TOTALE PASSIVO	<u>6.882.990</u>	<u>10.806.730</u>

CONTI D'ORDINE

FIDEJUSSIONI E GARANZIE RICEVUTE DA TERZI		
Banca del Fucino-Rachele Terza	968.357	0
FIDEJUSSIONI E GARANZIE PRESTATE A TERZI NELL'INTERESSE DELLA SOCIETA'		
da terzi: Navale Assicurazioni Spa - Ufficio Iva di Roma	332.897	332.897
TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>1.301.254</u>	<u>332.897</u>

IMMOBILIARE BACCIO BALDINI SRL
 CONTO ECONOMICO AL 31 OTTOBRE 2002
 E RAFFRONTO CON IL 31 OTTOBRE 2001

	31/10/2002	31/10/2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.969.098	10.747.690
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	-2.637.295	69.798
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	0	0
	8.278	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	2.340.081	10.817.488
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	232.406	0
7) per servizi	773.169	6.744.957
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale:	0	0
a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni:	0	0
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	162
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante e delle disponibilita' liquide	0	5.165
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
	-232.406	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	56.909	49.656
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	830.078	6.799.940
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.510.003	4.017.548

	31/10/2002	31/10/2001
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni:		
a) da imprese controllate	0	0
b) da imprese collegate	0	0
c) da altre imprese	0	0
d) credito d'imposta sui dividendi	0	0
16) altri proventi finanziari:	0	0
a) derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:	0	0
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da controllanti	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante	0	0
d) proventi diversi dai precedenti:	0	0
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da controllanti	0	0
- da banche	17.242	14.669
- da altri	321	11.739
- utili su cambi	0	0
17) interessi e altri oneri finanziari:	0	0
- verso imprese controllate	0	0
- verso imprese collegate	0	0
- verso controllanti	0	2.290
- verso banche	699	121.880
- verso istituti di credito a m/l termine	0	0
- verso obbligazionisti	0	0
- verso soci	0	0
- verso altri	2	8.117
- oneri e perdite su cambi	0	0
DIFFERENZA TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	16.862	-105.879

	31/10/2002	31/10/2001
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti all' attivo circolante	0	0
19) svalutazioni:	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell' attivo circolante	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	<hr/> 0	<hr/> 0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari:		
a) plusvalenze da alienazione immobilizzazioni	0	0
b) altri proventi e sopravvenienze	6	727
21) oneri straordinari:	0	0
a) minusvalenze da alienazione immobilizzazioni	0	0
b) imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
c) altri oneri e sopravvenienze	6	46
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	<hr/> 0	<hr/> 681
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	1.526.865	3.912.350
22) imposte sul reddito dell' esercizio	640.098	1.490.498
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	<hr/> 886.767	<hr/> 2.421.852
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

