

FINREX S.P.A.

**Nota integrativa
al bilancio al 31/12/2005**

PAGINA BIANCA

Premessa**Attività svolte**

La società opera nel settore della gestione e locazione di immobili propri.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio si è proceduto a svalutare crediti verso clienti di dubbia esigibilità per un importo pari a € 74.869,99.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio, è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423 c.c., parte integrante del bilancio d'esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2005 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e di ampliamento (spese notarili per emissione prestito obbligazionario convertibile) sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote:

- fabbricati: 1,5%

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura dell'esercizio.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Non vi sono stati accantonamenti per imposte differite in quanto non sussistono poste che danno luogo a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Non vi è stata altresì la rilevazione di crediti per imposte pagate anticipatamente relative all'accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti, in ossequio ai principi contabili nazionali, in quanto ai fini IRES sussiste la ragionevole certezza di non realizzare, nel breve futuro, redditi imponibili stante le numerose perdite (fiscali) pregresse mentre ai fini IRAP l'importo non sarebbe comunque rilevante.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi (canoni di locazione) vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Dipendenti (Portieri Tergesteo)	2	2	0

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

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
723,53	1.447,08	(723,55)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2004	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2005
Impianto e ampliamento	1.447,08		0	723,55	723,55
Totali	1.447,08		0	723,55	723,55

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

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
17.289.992,24	17.653.062,21	(363,069,97)

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	24.487.894,28
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.834.832,07)
Saldo al 31/12/2004	17.653.062,21
Costi incrementativi	4.313,14
Ammortamenti dell'esercizio	(367.383,11)
Saldo al 31/12/2005	17.289.992,24

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
94.451,43	213.347,98	(118.896,55)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	29.456,23	0	0	29.456,23
Acconti da clienti	(1.885,87)	0	0	(1.885,87)
Verso clienti (ft. da emettere)	122.083,74	0	0	122.083,74
F.do svalutazione crediti	(76.869,99)	0	0	(76.869,99)
Crediti Tributari	14.239,09	0	0	14.239,09
Verso altri	7.428,23	0	0	7.428,23
Totali	94.451,43	0	0	94.451,43

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
395.485,65	111.121,40	284.364,25

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Esso è composto per €uro 395.187,96 da depositi bancari e per €uro 297,69 da denaro contante in cassa.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
9.800,00	9.800,00	0,00

Misurano oneri la cui competenza è posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale. Non sussistono, alla data del 31/12/2005, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce rappresenta risconti attivi determinati totalmente da spese assicurative.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
11.616.464,52	11.767.984,48	(151.519,96)

Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Capitale	11.880.000,00	0	0	11.880.000,00
Riserva legale	260.868,78	0	0	260.868,78
Utili (perdite) portati a nuovo	(239.416,28)	(133.468,02)	0	(372.884,30)
Utile (perdita) dell'esercizio	(133.468,02)	(151.519,96)	(11.815,52)	(151.519,96)
Totali	11.767.984,48	(269.288,40)	(11.815,52)	11.616.464,52

Il capitale sociale è così composto da n. 36.000.000 di azioni ordinarie da €uro 0,33 di valore nominale. Si segnala altresì, ai sensi del punto 7-bis) dell'art. 2427 c.c., che la riserva legale risulta utilizzabile al fine di coprire le perdite esistenti.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
12.513,43	10.065,11	2.448,32

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	2.481,01
Trattenuta per imposta sostitutiva dipendenti	(32,69)
Totale	2.448,32

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2005 verso i dipendenti in forza a tale data.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
6.158.955,45	6.208.776,46	(49.821,01)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni convertibili	0	6.048.900,00	0	6.048.900,00
Debiti verso banche	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	56.373,09	0	0	56.373,09
Debiti tributari	26.219,91	0	0	26.219,91
Debiti verso istituti di previdenza	2.333,39	0	0	2.333,39
Altri debiti	25.129,06	0	0	25.129,06
Totali	110.055,45	6.048.900,00	0	6.158.955,45

Il debito per obbligazioni convertibili in azioni, corrisponde all'ammontare totale del solo debito residuo del capitale alla data del 31/12/2005. Ai sensi del punto 18) dell'art. 2427 c.c., si segnala che il prestito suddetto è composto da n. 18.330.000 obbligazioni convertibili del valore unitario di € 0,33.

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

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate e comprende il debito per ritenute IRPEF lavoro dipendente per €uro 1.073,04, il debito

per ritenute IRPEF lavoro autonomo per €uro 8.666,65, il debito per l'imposta sostitutiva sul TFR per €uro 11,27, il debito per la ritenuta sugli interessi derivanti dal prestito obbligazionario per €uro 14.886,00 e il debito per la liquidazione IVA per €uro 1.582,95.

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

Tra gli "Altri debiti" sono rilevati i debiti non riclassificabili nelle voci sopra esposte, tra cui i debiti nei confronti dei locatari per le cauzioni e gli interessi su queste ultime.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
2.519,45	1.952,62	566,83

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2005, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce, per l'intero importo, è costituita da ratei passivi per competenze maturate nei confronti dei dipendenti.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
842.596,85	806.814,19	35.782,66

Descrizione	31/12/2005
Ricavi vendite e prestazioni	813.262,25
Altri ricavi e proventi	29.334,60
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	842.596,85

I ricavi delle vendite e delle prestazioni riguardano i proventi derivanti dalle locazioni.

Gli altri ricavi e proventi sono inerenti a rimborsi.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
709.171,20	636.345,89	72.825,31

Il consistente incremento è riferibile alla svalutazione dei crediti verso clienti.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Riguardano materiali di consumo ed ammontano ad €uro 667,10.

Costi per servizi

Tra i costi per servizi, ammontanti ad €uro 201.780,57, troviamo manutenzioni ordinarie su beni propri per €uro 12.841,02 nonché altri servizi amministrativi per €uro 188.939,55.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si rimanda a quanto già specificato nei criteri di valutazione.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

La voce comprende, per l'intero importo di € 74.869,99, la svalutazione del credito verso il cliente "Bar Violin" in quanto si ritiene vi siano scarse possibilità per il suo recupero.

Oneri diversi di gestione

In detta voce sono comprese imposte e tasse per €uro 17.746,00 e altri oneri di gestione per €uro 494,78.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
(262.832,48)	(272.328,77)	9.496,29

Descrizione	Importo
Proventi diversi dai precedenti	5.605,45
(Interessi e altri Oneri finanziari) (d)	(268.437,93)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(262.832,48)

Tra i “Proventi diversi dai precedenti” sono rilevati interessi attivi su depositi bancari per €uro 4.013,30, sconti e abbuoni attivi per €uro 30,18, nonché interessi per altri crediti per € 1.561,97.

La voce interessi e altri oneri finanziari è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Interessi passivi su obbligazioni convertibili	(267.947,44)
Interessi passivi verso locatari	(445,74)
Sconti e abbuoni passivi	(13,35)
Interessi passivi bancari	(31,40)
TOTALE INT. E ALTRI ONERI FINANZ.	(268.437,93)

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
(6.859,30)	(19.621,55)	12.762,25

I proventi straordinari riguardano sopravvenienze attive per €uro 1.058,46.

Gli oneri straordinari riguardano sopravvenienze passive per €uro 7.917,76.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
11.986,00	11.986,00	(15.703,00)

L'importo, anche per l'esercizio 2004, è totalmente riferibile alla liquidazione dell'IRAP.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

Qualifica	Importo
Emolumenti Consiglio di amministrazione	€ 35.860
Emolumenti Collegio sindacale	€ 24.087

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Rag. Giulio Gatto)

“Il sottoscritto presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è corrispondente all'originale depositato presso la società”

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Rag. Giulio Gatto)

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO
BILANCIO DELLA SOCIETA' CHE ESERCITA ATTIVITA' DI DIREZIONE E
COORDINAMENTO**

(Art. 2497-bis c.c.)

**ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA
A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI**

Prospetto dell'attivo

Immobilizzazioni	568.948.632
Attivo Circolante	392.762.029
Ratei e Risconti Attivi	162.275
Totale	961.872.936

Prospetto del Passivo

Patrimonio Netto	927.729.223
Fondi per Rischi ed Oneri	7.212.183
Trattamento di Fine Rapporto	1.840.016
Debiti	25.089.462
Ratei e Risconti Passivi	2.052
Totale	961.872.936

Conto Economico

Valore della Produzione	206.722.595
Costi della Produzione	240.603.028
Diff. tra valore e costi della produzione	(33.880.433)
Proventi ed oneri finanziari	7.571.065
Rettifiche di valore attività finanziarie	(6.170.149)
Proventi ed oneri straordinari	1.760.097
Risultato prima delle imposte	(30.719.420)
Imposte sul reddito d'esercizio	(5.540.845)
Disavanzo d'esercizio	(36.260.265)

FINREX S.P.A.				
VIA PINCIANA,35				
00198 ROMA RM				
Partita IVA : 02176580153				
Cod. Fiscale : 02176580153				
Capitale Sociale :EURO 11.880.000,00				
** B I L A N C I O al 31/12/05 **				
Pag.: 1				
** STATO PATRIMONIALE ** A T T I V O **				
Descrizione	Valori intermedi	Eserc. corrente	Eserc. prec.	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		0	0	
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immobilizzazioni Immateriali				
1) Costi d'impianto e di ampliamento	724		1.447	
1) (meno) Fondo ammortamento	(0)	724	0	
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicita'		0	0	
3) Diritti di brev.ind.e util.opere ingegno		0	0	
4) Concessioni, licenze, marchi e simili		0	0	
5) Avviamento		0	0	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		0	0	
7) Altre		0	0	
TOTALE I		724	1.447	
II Immobilizzazioni Materiali				
1) Terreni e fabbricati	24.492.207		24.487.894	
1) (meno) Fondo ammortamento	(7.202.215)	17.289.992	(6.834.832)	
2) Impianti e macchinari	0		0	
2) (meno) Fondo ammortamento	(0)	0	0	
3) Attrezzature industriali e commerciali	0		0	
3) (meno) Fondo ammortamento	(0)	0	0	
4) Altri beni	0		0	
4) (meno) Fondo ammortamento	(0)	0	0	
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		0	0	
TOTALE II		17.289.992	17.653.062	
III Immobilizzazioni Finanziarie				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate		0	0	
b) imprese collegate		0	0	
c) imprese controllanti		0	0	
d) altre imprese	0		0	
d) (meno) Fondo svalutazione partecipazioni	(0)	0	0	
TOTALE 1		0	0	
2) Crediti	Entro	Oltre	12 mesi	
a) verso imprese controllate	0	0	0	0
b) verso imprese collegate	0	0	0	0
c) verso controllanti	0	0	0	0
d) verso altri	0	0	0	0
d) (meno) Fondo svalutaz. cred. (	0) (	0)	0	0
TOTALE 2		0	0	
3) Altri titoli	0	0	0	0
3) (meno) Fondo Svalutazione tit(	0) (	0)	0	0
4) Azioni proprie (indica valore nomin.)		0	0	0

FINREX S.P.A.

VIA PINCIANA, 35

00198 ROMA

RM

Partita IVA : 02176580153

Cod. Fiscale : 02176580153

Capitale Sociale : EURO 11.880.000,00

** B I L A N C I O al 31/12/05 **

Pag.: 2

** STATO PATRIMONIALE ** A T T I V O **

Descrizione	Valori intermedi	Eserc. corrente	Eserc. prec.
TOTALE III		0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		17.290.716	17.654.509
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		0	0
2) Prodotti in lavorazione e semilavorati		0	0
3) Lavori in corso su ordinazione		0	0
4) Prodotti finiti e merci		0	0
5) Acconti		0	0
TOTALE I		0	0
II Crediti:	Entro	Oltre 12 mesi	
1) verso clienti	149.654	0	126.061
1) (meno) F.do svalutaz. crediti(	76.870)	(0)	(2.000)
2) verso imprese controllate	0	0	0
3) verso imprese collegate	0	0	0
4) verso controllanti	0	0	0
4-bis) crediti tributari	14.239	0	88.128
4-ter) imposte anticipate	0	0	0
5) verso altri	7.428	0	1.160
TOTALE II		94.451	213.349
III Attivita' Finanz. non Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate		0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate		0	0
3) Altre partecipazioni		0	0
4) Azioni proprie (indica valore nomin.)		0	0
5) Altri titoli		0	0
6) Altri titoli		0	0
TOTALE III		0	0
IV Disponibilita' Liquide			
1) Depositi bancari e postali		395.188	110.824
2) Assegni		0	0
3) Denaro e valori in cassa		298	298
TOTALE IV		395.486	111.122
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		489.937	324.471

D) RATEI E RISCONTI

FINREX S.P.A.			
VIA PINCIANA, 35			
00198 ROMA RM			
Partita IVA : 02176580153			
Cod. Fiscale : 02176580153			
Capitale Sociale : EURO 11.880.000,00			
** B I L A N C I O al 31/12/05 **			
Pag. : 3			
** STATO PATRIMONIALE ** A T T I V O **			
Descrizione	Valori intermedi	Eserc. corrente	Eserc. prec.
I Ratei attivi		0	0
II Risconti attivi		9.800	9.800
TOTALE RATEI E RISCONTI		9.800	9.800
		17.790.453	17.988.780

FINREX S.P.A

VIA PINCIANA, 35

00198 ROMA

RM

Partita IVA : 02176580153

Cod. Fiscale : 02176580153

Capitale Sociale : EURO 11.880.000,00

** B I L A N C I O al 31/12/05 **

Pag.: 4

** STATO PATRIMONIALE ** P A S S I V O **

Descrizione	Valori intermedi	Eserc. corrente	Eserc. prec.
A) PATRIMONIO NETTO			
I Capitale		11.880.000	11.880.000
II Riserva da sovrapprezzo delle azioni		0	0
III Riserva di Rivalutazione		0	0
IV Riserva legale		260.869	260.869
V Riserve statutarie		0	0
VI Riserva azioni proprie in portafoglio		0	0
VII Altre riserve		0	0
- Riserve di conversione e/o arrotondam.		1	0
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo	(372.884)	(372.884)	(239.416)
IX Utile (Perdita) dell'Esercizio	(151.520)	(151.520)	(133.468)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		11.616.466	11.767.985
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1) Fondi di trattam. di quiescenza e simili		0	0
2) Fondi per imposte, anche differite		0	0
3) Altri		0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI		0	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORD.			
		12.513	10.065
D) DEBITI			
	Entro	Oltre 12 mesi	
1) Obbligazioni	0	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	6.048.900	6.048.900
3) Debiti verso soci per finanzi	0	0	0
4) Debiti verso banche	0	0	0
5) Debiti vs/altri finanziatori	0	0	0
6) Acconti	0	0	0
7) Debiti verso fornitori	56.373	0	56.373
8) Deb. rapp. da tit. di credito	0	0	0
9) Debiti vs/imprese controllate	0	0	0
10) Debiti vs/imprese collegate	0	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0	0
12) Debiti tributari	26.220	0	26.220
13) Debiti verso Ist.prev.	2.333	0	2.333
14) Altri debiti	25.129	0	25.129
TOTALE DEBITI		6.158.955	6.208.777
E) RATEI E RISCONTI			
I Ratei passivi		2.519	1.953
II Risconti passivi		0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI		2.519	1.953