

*L I S I M M*  
*LEASING IMMOBILIARE SPA*

---

*BILANCIO 2007*

---

*Via Cucchi, 8*  
*24100 Bergamo*  
*Capitale Sociale 4.128.000,00 € i.v.*  
*P.I.: 01769430164*  
*R.E.A. BG235035*





## INDICE

Organi Sociali	Pagina 5
Relazione sulla gestione	Pagina 7
Stato Patrimoniale	Pagina 11
Conto Economico	Pagina 14
Nota Integrativa	
-parte A: Criteri di Valutazione	Pagina 16
-parte B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale	Pagina 20
-parte C: Informazioni sul Conto Economico	Pagina 33
-parte D: Altre Informazioni	Pagina 39
-Prospetti allegati alla Nota Integrativa	Pagina 41



## ORGANI SOCIALI

Presidente del C.D.A  
e Consigliere Delegato  
**Sergio Gervasoni**

Consigliere  
**Bruno Gervasoni**

Consigliere  
**Lidia Buelli**

Presidente Collegio Sindacale  
**Marco Venier**

Sindaco Effettivo  
**Arturo Botti**

Sindaco Effettivo  
**Franco Tentorio**

Sindaco Supplente  
**Fabio Sannino**

Sindaco Supplente  
**Alessandro Masera**



## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

Vi presentiamo il Bilancio dell'anno 2007 che chiude con un utile netto di €297.217 in calo rispetto all'esercizio 2006 quando il risultato dell'esercizio si era assestato ad €383.305.

A conto economico sono stati imputati ammortamenti su beni immobili di proprietà e canoni di leasing "passivi" per € 717.288.

Complessivamente il cash flow si è assestato su 1 milione di euro in linea con quello dello scorso esercizio.

Il rendiconto del margine di interesse ha risentito della brusca impennata dei tassi sulla scadenza Euribor 3 mesi ed in generale sulle turbolenze dei mercati. Scontiamo l'effetto negativo del diverso criterio di indicizzazione dei nostri impieghi rispetto alla provvista: questo differenziale, in uno con la concessione di contratti a tasso fisso ha comportato una diminuzione dei profitti da intermediazione, medicata da una plusvalenza ottenuta su cespiti che sarebbe stato destinato alla locazione, anzitempo ceduto.

Come già abbiamo avuto modo di ribadire in occasione dell'assemblea dello scorso anno, la società sta ricomponendo il portafoglio attivo su operazioni di più breve durata che assicurano una riduzione del rischio finanziario e sistemico.

Durante l'esercizio abbiamo mantenuto un profilo di consolidamento del patrimonio con un occhio attento alle favorevoli attese che promanano dalla ricomposizione dell'universo bancario e dagli spazi che vanno aprendosi ad attività par bancarie come la nostra.

Gli impieghi totali si sono mantenuti in linea con quelli dell'esercizio 2006 e si sono assestati a 28,428 milioni di euro.

Il margine di intermediazione si è ridotto ad € 999.432 con un calo di circa 200 milioni di euro. Sono cresciuti gli affitti attivi percepiti dagli immobili di proprietà che si ragguagliano ad € 627 milioni.

E' del tutto positivo l'andamento delle controllate Soc. Bresciana Telecomunicazioni Srl che opera nel comparto di affitto di strutture di telecomunicazioni e quello della Immobiliare La Sorgente Srl che si occupa di interventi immobiliari a Milano.

Nel complesso il valore degli assets patrimoniali di proprietà consente di prefigurare importanti plusvalenze inesprese nell'ordine di circa 15 milioni di euro.

Nel corso del 2008 si chiuderà la residua quota del leasing immobiliare da noi sottoscritto per l'acquisto del palazzo di Bergamo in via Camozzi.

Quanto ai crediti in contenzioso ed incagliati essi ammontano a circa 650 mln di euro totalmente coperti dal fondo rischi. La stima di recupero di detti crediti è pari al 30%. Sofferenze ed incagli sono contenuti nel 2,5% dell'attivo.

### A) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I contratti stipulati nell'esercizio, ammontano a 298 per un totale di € 27.556.517.

Contratti stipulati	2007		2006		Differenza
- Factoring e finanziamenti	25.122.087	(91,17%)	26.045.074	(86,08%)	-3,54%
- Beni Strumentali	1.514.227	(5,49%)	2.679.671	(8,86%)	-43,49%
- Autoveicoli	600.203	(2,18%)	580.385	(1,92%)	+3,42%
- Immobili	320.000	(1,16%)	950.000	(3,14%)	+9,07%
<b>TOTALE</b>	<b>27.556.517</b>	<b>(100%)</b>	<b>30.255.130</b>	<b>(100%)</b>	

Il numero dei contratti ancora in essere al 31/12/2007 è pari a 408 con un capitale medio iniziale di poco superiore ai 101 mila euro.

Il valore residuo in linea di capitale dei contratti ancora in essere risulta di 23,962 milioni di euro.

Contratti in essere	Credito residuo 2007	Credito residuo 20066
- Factoring e finanziamenti	16.573.610	15.272.770
- Beni Strumentali	3.552.614	4.242.672
- Autoveicoli	1.002.068	1.047.711
- Immobili	2.833.523	3.084.247
<b>TOTALE</b>	<b>23.961.815</b>	<b>23.647.400</b>

Per facilitare l'approccio e la migliore comprensione immediata del bilancio, Vi sintetizziamo sia lo Stato Patrimoniale che il Conto Economico riclassificati e strutturati scorporando l'attività creditizia da quella prettamente immobiliare della locazione di cespiti propri.

#### STATO PATRIMONIALE

Impieghi al netto f.do rischi (*)	27.752.430
Provvista e passività diverse	(23.512.491)
	-----
Capitale proprio circolante	4.239.939
Immobilizzi:	
ad uso societario	285.747
locati, altri	8.800.579
Totale immobilizzi (a)	9.086.326
Mutui m.l.t.	(4.172.124)
Obbligazioni	(2.000.000)
Provvista m.l.t. (b)	(6.172.124)
Immobilizzi netti (c=a-b)	2.914.202
Patrimonio netto circolante a reddito (di cui + 6.344 rettifica fondi ammortamento)	7.154.141
contenzioso :	294.082
f.do rischi :	675.593



CONSIDERAZIONI ECONOMICHE E DETERMINAZIONE DEL "FLUSSO DI CASSA"

Interessi attivi	2.385.209	
- Interessi passivi	(1.016.587)	
	-----	
Margine gestione denaro	1.368.622	
- Acc.to fondi rischi	( 109.498)	
- Costi netti gestione	( 205.833)	
	=====	
Utile attività finanziaria	1.053.291	(a)
Fitti attivi	627.717	
- Interessi mutui/obbligazioni	( 369.190)	
	-----	
	258.527	
- Ammortamenti	( 213.859)	
- Canoni di leasing immobiliare	( 503.429)	
	=====	
Risultato gestione immobili propri	( 458.761)	(b)
Utile (c=a-b)	594.530	(c)
Effetto ammortamento fiscale	5.092	
	-----	
UTILE LORDO	599.622	
- Imposte	( 302.405)	
	=====	
UTILE NETTO	297.217	
Cash flow	1.014.506	
Utile attività finanziaria	1.053.291	
Effetto ammortamento fiscale	5.092	
Utile lordo affitti	258.527	
	-----	
Utile complessivo	1.316.910	
- Imposte	( 302.405)	
	-----	
Cash flow attività ordinaria	1.014.505	

## **B) PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE**

Nei primi tre mesi dell'anno 2008, la società ha perfezionato un flusso di operazioni per un totale di Euro 6,648 milioni (6,996 milioni nel 2007). Riteniamo di crescere nel corso della residua parte dell'anno segnatamente nel comparto della cessione del credito.

## **C) PROGETTO DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI**

Al termine della relazione sulla gestione il Consiglio di Amministrazione sottopone all' approvazione dell'Assemblea degli Azionisti il progetto di destinazione dell'Utile netto relativo all'esercizio 2007. Viene pertanto proposto di destinare l'utile di € 297.217 nel modo seguente:

- € 15.000 a Riserva Legale;
- € 282.217 a Riserva Straordinaria;

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato.

Bergamo, 18 marzo 2008

**Il Presidente del  
Consiglio di Amministrazione**

**Sergio Gervasoni**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>10 Cassa e disponibilità</b>	<b>19</b>	<b>397</b>
<b>20 Crediti verso enti creditizi</b>	<b>26.561</b>	<b>4.391</b>
(a) a vista	26.561	4.391
<b>40 Crediti verso clientela</b>	<b>19.924.855</b>	<b>18.861.482</b>
Di cui per operazioni di factoring	7.323.450	7.788.933
<b>60 Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile</b>	<b>15.643</b>	<b>113.774</b>
<b>70 Partecipazioni</b>	<b>5.201.394</b>	<b>5.201.394</b>
<b>90 Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>100.382</b>	<b>168.449</b>
<b>100 Immobilizzazioni materiali</b>	<b>12.624.467</b>	<b>14.467.404</b>
Di cui:		
- beni dati in locazione finanziaria	7.678.257	7.999.553
- beni in attesa di locazione finanziaria	1.847.060	2.722.205
- beni in dotazione	3.099.150	3.745.646
<b>105 Beni ritirati</b>	<b>294.082</b>	<b>265.348</b>
<b>120 Azioni o quote proprie</b>	<b>414.000</b>	<b>414.000</b>
<b>130 Altre attività</b>	<b>300.805</b>	<b>265.269</b>
<b>140 Ratei e risconti attivi</b>	<b>314.088</b>	<b>449.021</b>
(a) ratei attivi	58.674	77.062
(b) risconti attivi	255.414	371.959
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>39.216.296</b>	<b>40.210.929</b>

**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>10 Debiti verso enti creditizi</b>	<b>25.745.055</b>	<b>24.667.689</b>
(a) a vista	21.284.991	19.429.847
(b) a lungo termine	4.460.064	5.237.842
<b>30 Debiti verso clientela</b>	<b>1.287.376</b>	<b>1.288.780</b>
(a) a termine o con preavviso	1.287.376	1.288.780
<b>40 Debiti rappresentati da titoli</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.779.619</b>
(a) obbligazioni	2.000.000	2.779.619
<b>50 Altre passività</b>	<b>273.647</b>	<b>1.720.640</b>
<b>60 Ratei e risconti passivi</b>	<b>1.730.382</b>	<b>1.899.028</b>
(a) ratei passivi	143.544	37.616
(b) risconti passivi	1.586.838	1.861.412
<b>70 Trattamento di fine rapporto</b>	<b>54.042</b>	<b>46.582</b>
<b>80 Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>977.998</b>	<b>958.012</b>
(a) fondi imposte e tasse	302.405	304.450
(b) altri fondi	675.593	653.562
<b>120 Capitale</b>	<b>4.128.000</b>	<b>4.128.000</b>
<b>140 Riserve</b>	<b>2.528.796</b>	<b>2.145.491</b>
(a) riserva legale	213.427	193.427
(b) riserva azioni proprie	414.000	414.000
(c) altre riserve	1.901.369	1.538.064
<b>150 Riserve di rivalutazione</b>	<b>193.783</b>	<b>193.783</b>
<b>170 Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>297.217</b>	<b>383.305</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>39.216.296</b>	<b>40.210.929</b>

**GARANZIE ED IMPEGNI**

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>10 Garanzie rilasciate</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>20 Impegni</b>	<b>3.916.255</b>	<b>1.416.407</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.936.255</b>	<b>1.436.407</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>COSTI</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>10 Interessi passivi ed oneri assimilati</b>	<b>1.385.780</b>	<b>1.086.823</b>
<b>20 Commissioni passive</b>	<b>20.276</b>	<b>21.171</b>
<b>30 Perdite da operazioni finanziarie</b>	<b>1.858</b>	<b>0</b>
<b>40 Spese amministrative</b>	<b>1.415.536</b>	<b>1.085.786</b>
(a) spese per il personale	135.565	124.489
di cui:		
- salari e stipendi	88.309	83.743
- oneri sociali	39.617	34.018
- trattamento fine rapporto	7.639	6.728
(b) altre spese amministrative	1.279.971	961.297
<b>50 Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali</b>	<b>3.186.720</b>	<b>3.977.458</b>
di cui:		
- su beni dati in locazione finanziaria	2.972.861	3.748.017
- su beni in dotazione	213.859	229.441
<b>60 Altri oneri di gestione</b>	<b>475.863</b>	<b>353.656</b>
di cui:		
- oneri per il riscatto di beni dati in locazione finanziaria	475.863	353.656
<b>70 Accantonamento per rischi ed oneri</b>	<b>109.498</b>	<b>108.949</b>
<b>110 Oneri straordinari</b>	<b>169.514</b>	<b>56.465</b>
<b>130 Imposte sul reddito d'esercizio</b>	<b>302.405</b>	<b>304.450</b>
<b>140 Utile d'esercizio</b>	<b>297.217</b>	<b>383.305</b>
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>7.364.667</b>	<b>7.378.063</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>RICAVI</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>10 Interessi attivi e proventi assimilati</b>	<b>1.599.502</b>	<b>1.477.157</b>
di cui:		
-per operazioni di factoring	643.988	692.238
-su c/c bancari	306	29
-altri interessi e proventi	955.208	784.890
<b>20 Dividendi ed altri proventi</b>	<b>240</b>	<b>225</b>
<b>30 Commissioni attive</b>	<b>386.482</b>	<b>389.092</b>
<b>40 Profitti da operazioni finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>8.330</b>
<b>70 Altri proventi di gestione</b>	<b>4.867.241</b>	<b>5.451.298</b>
di cui:		
- canoni attivi per beni dati in locazione	4.239.525	4.874.664
- affitti attivi	627.716	576.634
<b>80 Proventi straordinari</b>	<b>511.202</b>	<b>51.961</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>7.364.667</b>	<b>7.378.063</b>

## NOTA INTEGRATIVA

**S**ignori Azionisti,  
la seguente Nota Integrativa forma parte sostanziale ed integrante del Bilancio ed è suddivisa nelle seguenti parti:

- PARTE A: Criteri di valutazioni;
- PARTE B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale;
- PARTE C: Informazioni sul Conto Economico;
- PARTE D: Altre Informazioni.

Sono stati inoltre allegati alla Nota Integrativa alcuni prospetti supplementari allo scopo di fornire informazioni aggiuntive o maggiormente dettagliate rispetto a quelle esposte nella nota stessa.

Prima di passare all'analisi delle singole parti della Nota Integrativa desideriamo fornirvi alcune notizie sulla Vostra Società.

La LISIMM è stata costituita sotto forma di società a responsabilità limitata il 27/03/1987 con atto pubblico redatto dal Notaio Dott. Giovanni Marasà in Bergamo a repertorio col numero 28349. In data 18/05/1987 presso lo stesso Notaio, con atto pubblico a repertorio col numero 29077, avviene la trasformazione in Società per Azioni.

L'oggetto sociale prevede il compimento di qualsiasi operazione finanziaria, esclusa la raccolta del risparmio presso il pubblico e l'attività riservata alle società fiduciarie e di revisione.

### Parte A - CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione applicati al seguente bilancio di esercizio sono conformi alle vigenti disposizioni di legge in tema di conti annuali e consolidati degli "Enti Finanziari" di cui all'Art.6 della Legge n°197 del 5/07/1991("Anti riciclaggio").

Detti criteri recepiscono infatti la disciplina introdotta dal D.Lgs. 27/01/1992 n.87 e dalle istruzioni del D.M. Tesoro del 24/06/1992, integrate dalle disposizioni della Banca d'Italia del 31/07/1992 e dagli schemi e regole di composizione emanati dalla stessa Banca d'Italia con la Circolare n.183 del 27/03/1993. Questi criteri non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del Bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nelle continuità dei medesimi principi, fatta eccezione per le modifiche rese necessarie in ordine all'applicazione delle disposizioni normative di cui alla legge 28/12/1995 n. 549 ("Misure di razionalizzazione della finanza pubblica") in tema di ammortamenti (art. 3, comma 103, lettera c) e di svalutazione dei crediti (art. 3, comma 103, lettera d, commi 107, 108 e 109) per la cui illustrazione si rimanda alle rispettive sezioni della Nota Integrativa

La documentazione prevista dalla normativa vigente è stata integrata, al fine di fornire una migliore informativa, con alcuni prospetti supplementari allegati alla Nota Integrativa.

I principi contabili concordati con il Collegio Sindacale, si rifanno alle indicazioni dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, oltre che a i principi sostenuti dallo I.A.S.C. (International Accounting Standards Committee) e hanno ricevuto l'approvazione della Società di Revisione, nella prospettiva della continuazione dell'attività.



## **SEZIONE 1 - ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **AZIONI, QUOTE ED ALTRI TITOLI A REDDITO VARIABILE**

I titoli azionari in portafoglio sono valutati secondo il criterio economico; la differenza viene evidenziata nelle informazioni sullo stato patrimoniale

### **CASSA E DISPONIBILITA'**

La cassa e le disponibilità sono state contabilizzate al loro valore nominale.

### **CREDITI**

I crediti sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzo. La valutazione dei crediti è stata effettuata in modo analitico; per i crediti in sofferenza relativi a pratiche di importo significativo si è considerato il valore nominale svalutato della presunta perdita.

### **OBBLIGAZIONI ED ALTRI TITOLI A REDDITO FISSO**

I titoli di stato in portafoglio sono valutati al minore tra il costo di acquisto e quello corrente; la differenza viene evidenziata nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

### **PARTECIPAZIONI**

Le partecipazioni sono contabilizzate al costo di acquisto.

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo e previo consenso, laddove previsto, del Collegio Sindacale. Gli importi sono al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura costante in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AD USO PROPRIO**

Le immobilizzazioni materiali ad uso proprio sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e al netto degli ammortamenti effettuati sino alla chiusura dell'Esercizio.

Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti in base ad aliquote corrispondenti alla vita utile stimata dei singoli cespiti con la riduzione del 50% per quelli acquisiti nell'esercizio. Le aliquote sono quelle fiscalmente consentite dal D.M. 31/12/1988 per i cespiti acquisiti dal 1/01/1989 e dal D.M. 28/10/1974 per quelli acquisiti precedentemente

## **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN LOCAZIONE**

Le immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria sono iscritte in bilancio al loro costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione e sono esposte al netto dei relativi ammortamenti.

Il valore degli immobili concessi in locazione finanziaria include la rivalutazione eseguite ai sensi delle leggi 29/12/1990 n. 408 e 30/12/1991 n.413, di cui viene fornito il dettaglio nell' Allegato VI dei "Prospetti allegati alla nota integrativa".

Le immobilizzazioni rinvenienti da contratti risolti sono iscritte nella voce "Beni ritirati" ad un valore che non supera il presumibile valore di realizzo.

Nel rispetto della vigente normativa fiscale le immobilizzazioni materiali in locazione sono ammortizzate secondo quote costanti proporzionali alla durata del contratto di locazione finanziaria corrispondente; per i beni entrati in funzione prima del 1 Gennaio 1988 l'ammortamento è stato calcolato secondo le aliquote consentite con riferimento alle classi merceologiche di riferimento dei locatari.

Per i beni consegnati a decorrere dal 1/01/1995, nel rispetto alle già citate disposizioni dell' art. 3 della Legge 549/95, modificative dell' art. 67 del T.U.I.R., le quote di ammortamento sono state determinate nella misura risultante dal piano finanziario del relativo contratto

## **AZIONI PROPRIE**

Le azioni proprie in portafoglio sono contabilizzate al costo di acquisto.

## **DEBITI**

I debiti sono esposti in Bilancio al loro valore nominale ad eccezione di quelli denominati in valuta estera i cui criteri di valutazione sono esposti alla voce "Poste in valuta".

## **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

L'accantonamento a questo fondo riflette l'indennità maturata dai singoli dipendenti a fine anno in conformità alle disposizioni di legge oltre che ai contratti di lavoro vigenti.

## **FONDO PER RISCHI ED ONERI**

Pur rimanendo invariato il criterio per la valutazione dei crediti, è stata modificata la tecnica di contabilizzazione degli stessi. Adottando l' alternativa indicata dal Ministero delle Finanze nel Decreto 14/02/1996 di approvazione del Modello Unico e relative istruzioni, là dove i crediti venivano esposti al valore di presumibile realizzo, rettificandone la consistenza con diretta imputazione all' attivo della svalutazione, se ne espone ora il valore nominale appostando nel passivo la rettifica nel "Fondo per rischi ed oneri : altri fondi", sia per la massa dei crediti "espliciti" che "impliciti".

## **FONDO IMPOSTE E TASSE**

La quota accantonata al Fondo fronteggia l'onere previsto sulla base delle norme tributarie in vigore, per imposte e tasse non ancora liquidate.

## **COSTI E RICAVI**

I costi ed i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale. Per i contratti relativi a beni consegnati a partire dal 1/01/1995, per effetto dell' appostamento degli ammortamenti secondo i nuovi principi sopraccitati, i ricavi da leasing sono determinati nella misura risultante dal relativo piano finanziario.

## **RATEI E RISCONTI**

Sono stati determinati secondo il principio delle competenza temporale in applicazione del criterio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

## **GARANZIE**

Figurano in questa voce tutte le garanzie prestate dalla società, oltre alle attività cedute a garanzia di obbligazioni di terzi, dettagliate nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

## **IMPEGNI**

Rientrano in questa classificazione tutti gli impegni irrevocabili assunti in relazione a contratti di locazione finanziaria i cui criteri sono esposti nella Nota Integrativa. Sono compresi anche gli impegni non strettamente connessi al leasing.

## **SEZIONE 2 - RETTIFICHE ED ACCANTONAMENTI FISCALI**

### **ACCANTONAMENTI EFFETTUATI ESCLUSIVAMENTE IN APPLICAZIONI DI NORME TRIBUTARIE**

Gli ammortamenti effettuati nel rispetto della normativa fiscale vigente prima dell' entrata in vigore delle disposizioni di cui all' art. 3, comma 103, lettera c, della Legge 594/95, hanno prodotto sul bilancio effetti diversi da quelli che sarebbero derivati dalla contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria secondo la cosiddetta "Metodologia Finanziaria", adottata invece per i beni consegnati a decorrere dal 1/01/1995.

Tale metodologia, privilegiando l'aspetto sostanziale dei contratti di locazione finanziaria rispetto a quello formale, considera il valore del credito, nel momento di decorrenza del contratto, pari al valore del bene oggetto di locazione.

Nel corso della durata del contratto i canoni di locazione sono suddivisi tra interessi attivi, imputati a conto economico secondo la loro effettiva competenza, e quote di capitale direttamente imputate a riduzione del credito residuo secondo un piano di ammortamento a rate costanti; in sostanza i

contratti sono esposti come impieghi finanziari per un ammontare pari al valore di canoni e riscatti a scadere attualizzato al tasso d'interesse implicito in ognuno di essi. I conguagli da indicizzazione, in aumento o in diminuzione rispetto al canone originariamente stabilito, vengono registrati separatamente ed addebitati o accreditati al cliente senza modificare il piano di ammortamento.

Gli effetti dell'applicazione di tale metodologia sono riepilogati nelle informazioni sullo stato patrimoniale alla voce effetti della metodologia finanziaria sul bilancio.

## Parte B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### SEZIONE 1 - ATTIVO

#### CASSA E DISPONIBILITÀ (voce 10)

La voce di € 19 si riferisce alla disponibilità di monete e banconote presso la sede di Sarnico.

#### CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 20)

Trattasi di disponibilità di conti correnti presso alcuni istituti di credito per € 26.561.

vita residua	31/12/2007	31/12/2006
a vista	26.561	4.391
fino a 3 mesi		0
da 3 a 12 mesi		0
da 12 a 60 mesi		0
oltre 60 mesi		0
di durata indeterminata		0
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>26.561</b>	<b>4.391</b>

#### CREDITI VERSO CLIENTI (voce 40)

Il totale dei crediti verso la clientela ammonta a € 19.924.855.

Il saldo è così composto:

Crediti diversi	0
Fatture da emettere	127.377
Crediti regolati in c/c	709.364
Crediti per factoring	7.323.450
Clienti	11.764.664
<b>TOTALE</b>	<b>19.924.855</b>

Nel prospetto seguente si fornisce anche per tali crediti una analisi per fasce di vita residua oltre al dettaglio dei crediti futuri suddivisi fra quota capitale e quota interessi. Il dato è composto dalla voce "crediti per factoring" e "clienti".

VITA RESIDUA	CREDITI IN BILANCIO	CREDITI PER CANONI A SCADERE		
		Importo rata	Quota capitale	quota interessi
a scadere per factoring	7.229.962			
a scadere per finanz.	10.402.608			
A scadere per leasing a vista	243.975			
fino a 3 mesi	180.668	789.234	652.663	136.571
“ “ “ per op.fact.	42.530			
da 3 a 12 mesi	364.756	2.108.438	1.767.890	340.548
da 12 a 60 mesi	556.179	4.667.680	4.024.421	643.259
oltre 60 mesi	67.436	555.836	503.892	51.944
durata indet. e soff.nze		114.767	96.332	18.435
<b>TOTALE</b>	<b>19.088.114</b>	<b>8.235.955</b>	<b>7.045.198</b>	<b>1.190.757</b>

#### OBBLIGAZIONI ED ALTRI TITOLI (voce 60)

La voce comprende una serie di titoli azionari iscritti in bilancio al valore di mercato a fine esercizio. Qui di seguito viene evidenziata la differenza rispetto al valore di acquisto:

Titoli azionari	
Valore di mercato a fine esercizio	15.643
Valore di acquisto	14.182
Differenza	1.461

#### PARTECIPAZIONI (voce 70)

Società Bresciana Telecomunicazioni Srl è una società che opera nel settore delle telecomunicazioni sia direttamente che attraverso la partecipata BT srl della quale detiene il 51%.

A sua volta SBT e BT detengono congiuntamente il 100% di BT Monitoring srl, società specializzata nel controllo di funzionalità e qualità di impianti radiotelevisivi. Il core business di SBT Srl è di natura quasi immobiliare, essendola stessa società proprietaria di torri radiotelevisive affittate ai maggiori operatori delle comunicazioni.

A livello di gruppo, a dire SBT Srl, BT Srl e BT Monitoring Srl, l'indicatore EBITDA riferito alla nostra partecipazione (80%) si attesta intorno ai 600 mln di euro nel 2007; ci sono prospettive di crescita già

nel 2008. Il gruppo SBT Srl è piuttosto apprezzato sul mercato specifico, che lo valuta intorno a 8/10 volte gli affitti percepiti.

Le plusvalenze incorporate nella partecipazione, e non espresse, sono dunque significative.

Non si sono registrate variazioni nel corso del 2007 per quanto riguarda le partecipazioni iscritte in bilancio:

Partecipazione	31/12/2007	31/12/2006
<b>Immobiliare La Sorgente SRL</b> Via Gafforelli,1-24060-Foresto Sparso (BG) Capitale Sociale € 47.000; % di possesso: 34% Patrimonio netto al 31.12.06 € 512.331 di cui utile '06 € 110.575	516.457	516.457
<b>Società Bresciana Telecomunicazioni S.r.l.</b> Via Moia Strada III, 5 – 25075 Nave (Bs) Capitale Sociale € 78.000; % di possesso: 80% Patrimonio netto al 31.12.07 € 661.726 di cui utile '07 € 139.500	4.684.937	4.684.937
	5.201.394	5.201.394

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (voce 90)

Le immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente a € 175.789. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 100.382.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2007 nelle immobilizzazioni immateriali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (voce 100)

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 24.932.797 Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 12.624.467

Immobilizzazioni	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto 31.12.07	Valore netto 31.12.06
Locate	18.146.719	10.468.462	7.678.257	7.999.553
in attesa di locazione	1.847.060		1.847.060	2.722.205
ad uso proprio	4.939.018	1.839.868	3.099.150	3.745.645
<b>TOTALE</b>	<b>24.932.797</b>	<b>12.308.330</b>	<b>12.624.467</b>	<b>14.467.403</b>

Nel complesso delle immobilizzazioni materiali figurano quelle ad uso proprio per € 4.939.018. Questo il dettaglio:

immobilizzi uso proprio	Costo storico	F.do ammortamento	Valore netto 31.12.07
Arredi per uffici	104.250	90.404	13.846
Macchine elettroniche	68.968	64.773	4.195
Autoveicoli	100.185	73.883	26.302
Altri impianti	142.587	92.214	50.373
Immobili	4.179.859	1.494.539	2.685.320
Beni inf. 516.46 euro	24.055	24.055	0
Imbarcazioni	118.510	0	118.510
Immobilizzazioni in corso	200.604	0	200.604
<b>TOTALE</b>	<b>4.939.018</b>	<b>1.839.868</b>	<b>3.099.150</b>

La voce "Immobilizzazioni in corso" pari ad € 200.604 è relativa alle quote indeducibili dei canoni immobiliari di leasing passivo, riferite al valore dell'area.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso proprio, l'importo riferito al valore dell'area, sul quale non è stato calcolato ammortamento, ammonta ad € 534.583.

Le immobilizzazioni materiali in attesa di locazione ammontano a € 1.847.060. Gli immobili di proprietà ad uso proprio e quindi non ceduti in leasing si riferiscono a:

#### Immobili in Bergamo:

- via Camozzi, 9 - uffici in locazione a diversi - circa mq.1000;
- deposito magazzino P.zza Pontida locato – circa mq. 200;
- 2 box viale Vittorio Emanuele;
- altri locali uso residenziale - mq. 60.

#### Immobili in Sarnico:

- capannone industriale in locazione - circa mq. 7100;
- via Sora - ufficio direzionale in locazione - circa mq. 160;
- lungolago – immobile uso residenziale locato - circa mq. 75;
- 2 box via Sora.

#### Altri immobili:

- Brescia via Battaglie - direzionale da locare - circa mq. 110;
- Carpi (MO) - direzionale locato - circa mq. 230;
- Villongo via I maggio – immobile uso residenziale da locare – circa mq. 80;
- terreno agricolo in Almenno S.Bartolomeo;
- Adrara S.Rocco – locali uso residenziale, da locare – mq. 45.

#### Immobili acquisiti in leasing:

In Bergamo (tramite MCC SPA):

- via Camozzi, 9 - uffici locati a terzi – circa mq. 500;
  - via Camozzi, 9 - sportello bancario locato a Banca di Roma circa mq. 1200.
- Debito residuo al 31/12/07: € 355.798; ;

In Bergamo (tramite Banca Italease Spa):

- via Cucchi, 8 - sede Società – circa mq. 150;
- via Cucchi, 8 - ufficio da locare – circa mq. 130.

Debito residuo al 31/12/07: € 331.999;

In Venezia (tramite Banca Italease Spa):

- Dorsoduro, 632 – ufficio locato – circa mq. 65.  
Debito residuo al 31/12/07: € 216.636.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2007 nelle immobilizzazioni materiali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

### **BENI RITIRATI (voce 105)**

Nella voce figurano beni in contenzioso per contratti risolti per € 294.082.

Questo il dettaglio:

	Costo storico	F.do ammortamento	valore netto 31.12.07
Beni in contenzioso	484.961	190.879	294.082
<b>TOTALE</b>	<b>484.961</b>	<b>190.879</b>	<b>294.082</b>

### **AZIONI PROPRIE (voce 120)**

Le azioni proprie in portafoglio, pari al 10% del capitale, ammontano ad € 414.000 e sono contabilizzate al prezzo di acquisto.

### **ALTRE ATTIVITA' (voce 130)**

Figurano in questa voce una serie di poste dell'attivo di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue. Il totale è di € 300.805 ed è così composto:

	31/12/2007	31/12/2006
Cauzione a fornitori	21	21
Acconto imposte	266.168	195.927
Obbligazionisti c/sottoscriz.	0	36.110
Ritenute su interessi attivi	82	8
Ritenute su int.att.altri titoli	534	0
Ritenute su provvigioni attive	0	595
Crediti diversi	4.132	4.132
Depositi cauzionali	962	962
Note accredito da ricevere	28.906	27.514
<b>TOTALE</b>	<b>300.805</b>	<b>265.269</b>



**RATEI E RISCONTI ATTIVI (voce 140)**

Nei ratei attivi figurano le quote di ricavi per leasing di competenza non fatturate oltre alla quota di competenza di interessi attivi su Interest rate swap.

	31/12/2007	31/12/2006
Ratei attivi diversi	342	0
Canoni maturati non fatturati	58.332	77.062
<b>TOTALE</b>	<b>58.674</b>	<b>77.062</b>

Nei risconti attivi figurano principalmente le quote non di competenze del canoni anticipati dei leasing immobiliari stipulati per l'acquisto dell'immobile ex Banca di Roma di Via Camozzi, dell'immobile di Venezia e degli uffici di Via Cucchi a Bergamo, le quote non di competenza dell'esercizio di provvigioni e assicurazioni ed i risconti attivi diversi.

	31/12/2007	31/12/2006
Risconti attivi Leasing passivi	188.389	295.297
Risconti attivi diversi	4.106	4.856
Provvigioni e assicurazioni	62.919	71.806
<b>TOTALE</b>	<b>255.414</b>	<b>371.959</b>

**SEZIONE 2 - PASSIVO****DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 10)**

I debiti verso gli enti creditizi ammontano a € 25.745.055 e si sostanziano nella cosiddetta “provvisa bancaria”. A vista figurano i conti correnti e i conti di portafoglio, mentre nella fascia tra i 3 ed oltre i 60 mesi troviamo le anticipazioni fondiari.

vita residua	31/12/2007	31/12/2006
a vista	21.284.991	19.429.847
fino a 3 mesi	445.552	357.488
da 3 a 12 mesi	949.390	1.312.202
da 12 a 60 mesi	1.940.293	2.119.887
oltre 60 mesi	1.124.829	1.448.265
<b>TOTALE</b>	<b>25.745.055</b>	<b>24.667.689</b>

**DEBITI VERSO CLIENTI (voce 30)**

vita residua	31/12/2007	31/12/2006
a vista	0	878
fino a 3 mesi	0	0
da 3 a 12 mesi	0	0
da 12 a 60 mesi	1.041.384	1.041.384
oltre 60 mesi	0	0
di durata indeterminata	245.992	246.518
<b>TOTALE</b>	<b>1.287.376</b>	<b>1.288.780</b>

Figurano in questa voce, nella fascia di durata indeterminata, note di accredito da emettere per indicizzazioni passive per € 244.937 oltre a debiti vari per € 1.055. Nella fascia di durata da 12 a 60 mesi figurano € 1.041.384 ricevuti a titolo di cauzione.

#### DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI (voce 40)

Sotto questa voce, figura, per l'importo di € 2.000.000 un prestito obbligazionario interamente sottoscritto emesso in data 19/07/2006 con scadenza 31/12/2011 al tasso annuale fisso del 2,50%.

#### ALTRE PASSIVITA' (voce 50)

Figurano in questa voce una serie di poste del passivo che ammontano complessivamente a € 273.647 e di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue:

	31/12/2007	31/12/2006
IVA debito	37.536	34.343
Debiti verso fornitori	99.712	233.391
Debiti verso Erario	22.193	22.788
Altri debiti	3.052	1.203.052
Fatture da ricevere	97.652	210.936
Dipendenti	7.562	7.981
Istituti di previdenza	5.940	8.149
<b>TOTALE</b>	<b>273.647</b>	<b>1.720.640</b>

#### RATEI E RISCONTI PASSIVI (voce 60)

Nei ratei passivi figurano gli interessi su mutui, il rimborso di caparra ed interessi per un importo di € 120.000, da corrispondere, in relazione alla vendita del terreno sito in Grumello perfezionata nel corso dell'anno, spese condominiali per € 1.205 oltre ad una tassa di circolazione per € 249, le cui scritture di addebito sono pervenute nell'esercizio successivo:

	31/12/2007	31/12/2006
Ratei passivi diversi	121.454	1.382
Interessi su mutui	22.090	36.234
<b>TOTALE</b>	<b>143.544</b>	<b>37.616</b>

Nei risconti passivi figurano le quote di ricavi che, pur essendo monetariamente conseguite, hanno competenza economica futura; è opportuno puntualizzare che detti importi non devono essere considerati debiti pecuniari della società verso il cliente, in quanto, a norma di contratto, gli anticipi sono sempre incamerati senza obbligo di restituzione. Pertanto una corretta riclassificazione dello Stato Patrimoniale deve considerare tali somme come quota rimborsata del capitale finanziato (ammortamento piani finanziari) dei beni concessi in leasing.

Nei risconti passivi ritroviamo inoltre ricavi differiti relativi a contratti di locazione e interessi attivi vari fatturati anticipatamente.

In dettaglio:

	31/12/2007	31/12/2006
Ricavi futuri (leasing)	437.949	772.676
Risconti passivi diversi	12.619	12.402
Interessi fatturati in anticipo (factoring, finanziamenti e proroga scadenze)	1.136.270	1.076.334
<b>TOTALE</b>	<b>1.586.838</b>	<b>1.861.412</b>

#### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO (voce 70)**

Questa la movimentazione del fondo:

Fondo al 1.01.2007	46.582
Accantonamento dell'esercizio	7.460
Utilizzo	0
Fondo al 31.12.2007	54.042

#### **FONDO PER RISCHI ED ONERI (voce 80)**

Vi figura il Fondo Imposte e Tasse per € 302.405 a fronte della previsione di esborso per obbligazioni tributarie maturate.

Così la movimentazione del Fondo:

Fondo al 01.01.2007	304.450
Utilizzi per pagamento imposte	(304.450)
Accantonamento imposte	302.405
Fondo al 31.12.2007	302.405

Nella stessa voce figura nel dettaglio Altri Fondi l' ammontare degli accantonamenti effettuati sia in relazione ai crediti impliciti che a quelli espliciti.

Così la movimentazione del Fondo:

F.do rischi cred.implicit.al 01.01.2007	455.147
F.do rischi cred.esplicit.al 01.01.2007	146.770
Altri f.di rischi ed oneri al 01.01.2007	51.646
Fondo al 01/01/2007	653.563

Utilizzo fondo	(87.467)
Accantonamento per crediti espliciti	79.699
Accantonamento per crediti impliciti	29.798
Altri fondi per rischi ed oneri	0
<b>Fondo al 31.12.2007</b>	<b>675.593</b>

### **SEZIONE 3 - CAPITALE, RISERVE ED UTILE D'ESERCIZIO**

La movimentazione delle voci che compongono il patrimonio netto viene fornita nel prospetto IV allegato alla presente Nota Integrativa mentre la ripartizione delle riserve, ai sensi del D.P.R. 917/86, è riportata nel prospetto V.

#### **CAPITALE SOCIALE (voce 120)**

Il capitale Sociale ammonta a € 4.128.000 ed è stato interamente versato.

Il Capitale Sociale si compone di n° 800.000 azioni ordinarie avente ciascuna un valore nominale di € 5,16 così ripartite:

n.432.000	azioni ordinarie
n .80.000	azioni ordinarie
n.288.000	azioni ordinarie
<b>n. 800.000</b>	<b>Totale azioni</b>

#### **RISERVE (voce 140)**

A fine esercizio tale voce include la riserva legale per € 213.427 oltre alla riserva straordinaria per € 1.901.369 ed alla riserva azioni proprie per € 414.000.

#### **RISERVE DI RIVALUTAZIONE (voce 150)**

Ammontano complessivamente a € 193.783.

Un riepilogo più dettagliato della ripartizione delle riserve viene fornito dall'Allegato V dei Prospetti allegati alla nota integrativa.

### **UTILE ESERCIZIO (voce 170)**

L'utile netto relativo all'esercizio è pari a € 297.217.

## **SEZIONE 4 - ALTRE INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**

### **EFFETTI DELLA METODOLOGIA FINANZIARIA SUL BILANCIO**

Al fine di fornire indicazioni necessarie a stimare gli effetti patrimoniali ed economici derivati dall'adozione della cosiddetta "Metodologia Finanziaria" occorre ipotizzare la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria relative a beni consegnati prima del 1/01/1995, secondo i principi illustrati nella parte A - sezione 2 della presente nota integrativa.

Utilizzando questa metodologia il patrimonio al 31/12/07 risulta sottovalutato di circa 6 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (4 mila euro al netto) e l'utile d'esercizio risulterebbe sottovalutato di circa 5 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (3 mila euro al netto).

Nel prospetto seguente vengono riepilogati i dati (in migliaia di euro):

	PATRIMONIO NETTO	UTILE ESERCIZIO
EFFETTO AL 31/12/2000	300	88
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2001	(109)	109

EFFETTO AL 31/12/2001	191	109
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2002	(183)	183
EFFETTO AL 31/12/2002	117	183
Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali	3	3
Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2003		
	120	3
EFFETTO AL 31/12/2003	(96)	97
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali		
Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2004	24	97
EFFETTO AL 31/12/2004	(65)	65
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali		
rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2005	(41)	65
EFFETTO AL 31/12/2005	36	36
Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali		
rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2006	(5)	36
EFFETTO AL 31/12/2006	(5)	5
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali		
rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2007	6	5
	(2)	(2)
EFFETTO AL 31/12/2007		
Effetto fiscale teorico		
	4	3

Fra gli allegati alla nota integrativa figurano i prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati secondo la metodologia finanziaria e raffrontati con i dati dello scorso esercizio.

#### **SEZIONE 5 - GARANZIE ED IMPEGNI**

<b>Totale canoni leasing Immob. (capitale + interessi):</b>	
<b>- in Bergamo Via Camozzi</b>	<b>: € 337.503</b>
- entro 12 mesi: € 337.503	
<b>- in Bergamo Via Cucchi</b>	<b>: € 352.282</b>
- entro 12 mesi: € 78.849	
- oltre 12 mesi: € 273.433	
<b>- in Venezia Dorsoduro</b>	<b>: € 226.470</b>
- entro 12 mesi: € 55.417	
- oltre 12 mesi: € 171.053	

**Interest rate swap - Cap (Altri conti d'ordine)**

La Società ha in essere contratti derivati con le banche Unicredit Banca d'Impresa, Ubi Banca Popolare Commercio e Industria e Ubi Banca Popolare di Bergamo.

Di seguito sono riepilogate le principali informazioni richieste dall'art. 2427 bis del Codice Civile in tema di "fair value" degli strumenti finanziari:

Data sottoscrizione	06/06/2007
Data di scadenza	08/06/2012
Nozionale iniziale	1.000.000
Caratteristiche	irs Protetto
Controparte	Unicredit Banca d'Impresa
Tasso banca	3,5 se euribor 3 mesi inferiore a 3,5; diversamente euribor 3 mesi
Tasso cliente	4,84
Modalità di pagamento	scambio posticipato di differenziali ad ogni scadenza periodica
Periodicità	trimestrale
Fair-value al 31/12/2007	-13.238,18

Data sottoscrizione	25/05/2007
Data di scadenza	29/05/2010
Nozionale iniziale	1.000.000
Caratteristiche	CAP
Controparte	Ubi Banca Popolare Commercio e Industria
Tasso banca	Euribor 3 mesi
Tasso cliente	4,50
Modalità di pagamento	scambio posticipato di differenziali ad ogni scadenza periodica
Periodicità	trimestrale
Fair-value al 31/12/2007	+ 1.964,97



Data sottoscrizione	22/08/2007
Data di scadenza	24/08/2012
Nozionale iniziale	1.000.000
Caratteristiche	SWAP
Controparte	Ubi Banca Popolare di Bergamo
Tasso banca	Euribor 3 mesi
Tasso cliente	4,520
Modalità di pagamento	scambio posticipato di differenziali ad ogni scadenza periodica
Periodicità	trimestrale
Fair-value al 31/12/2007	- 4.223,33

**Fidejussioni rilasciate a terzi**

**: € 20.000**

## **Parte C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**

### **sezione 1 – COSTI**

#### **INTERESSI PASSIVI ED ONERI ASSIMILATI (voce 10)**

Nella tabella sotto riportata viene esposta la composizione delle voci interessi passivi ed oneri assimilati per € 1.385.780.

	31/12/2007	31/12/2006
--	------------	------------

Obbligazionisti	75.727	89.805
Enti creditizi	1.304.474	985.173
Enti finanziari	5.558	4.700
Rimborsi indicizzazione a clienti E diversi	21	7.145
<b>TOTALE</b>	<b>1.385.780</b>	<b>1.086.823</b>

**COMMISSIONI PASSIVE (voce 20)**

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI PASSIVE	31/12/2007	31/12/2006
Quota di competenza delle provvigioni agli agenti	20.276	21.171

**PERDITE DA OPERAZIONI FINANZIARIE (voce 30)**

Nello specchio vengono evidenziate le movimentazioni di conti titoli che saldano con una perdita netta:

Esistenze (6.246)	titoli	quotati
Acquisto (10.000)	di	titoli
Rimanenza 15.643	finale	titoli quotati

*	SALDO	TITOLI	QUOTATI
(603)			
	Esistenze (107.528)	altri	titoli
	Vendita 106.274	altri	titoli
*	SALDO	ALTRI	TITOLI
(1.255)			
*	<b>TOTALE</b>		
<b>(1.858)</b>			

**SPESE AMMINISTRATIVE (voce 40)**

Il totale della composizione di questa voce pari a € 1.415.536 si divide tra spese per il personale ed altre spese amministrative di cui si fornisce il dettaglio:

SPESE PER IL PERSONALE	31/12/2007	31/12/2006
Salari e stipendi	88.309	83.743
Oneri Sociali	39.617	34.018
Trattamento di fine rapporto	7.639	6.728
<b>TOTALE</b>	<b>135.565</b>	<b>124.489</b>

ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	31/12/2007	31/12/2006
Compensi Consiglio di Amministrazione	127.200	77.469
Emolumenti Collegio Sindacale	12.067	11.965
Compensi Professionisti	52.604	57.965
Altre consulenze	31.185	32.275
Oneri Assilea	7.277	7.277
Locazioni e condominiali	20.350	22.430
Spese ammin/istrutt.locazione finanz.	165	88

Canoni di locazione finanz.immobiliare	503.429	349.925
Spese postali e telefoniche	31.364	30.503
Elaboratore	14.279	18.369
Cancelleria e stampati	6.593	6.139
Costi di manutenzione	11.768	8.659
Trasferte e viaggi	22.525	24.036
Imposte, oneri trib., conc. gov.	49.203	48.112
Altre spese di gestione	303.800	192.792
Spese per conto clienti	83.180	70.560
Anticipo I.C.I. per conto clienti	2.982	2.733
<b>TOTALE</b>	<b>1.279.971</b>	<b>961.297</b>

### RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI (voce 50)

Le rettifiche delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, di cui si è già dato dettaglio nel commento alle relative voci dello Stato Patrimoniale, sono le seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31/12/2007	31/12/2006
Quote di ammortamento su beni locati	2.972.861	3.748.017
Quote di amm.to su beni ad uso proprio	138.865	154.897
<b>TOTALE</b>	<b>3.111.726</b>	<b>3.902.914</b>

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31/12/2007	31/12/2006
Quote di amm.to oneri pluriennali	74.994	74.544
Quote di ammortamento avviamento	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>74.994</b>	<b>74.544</b>

### ALTRI ONERI DI GESTIONE (voce 60)

Gli oneri di gestione sono rappresentati dalle "minusvalenze" generate al momento del riscatto dalla differenza fra la fattura di vendita del bene locato ed il residuo ammortizzabile, al netto delle plusvalenze. Il dato è iscritto al lordo delle plusvalenze e risarcimenti per € 39.037 nella voce GESTIONE CONTRATTI. Trattandosi di una posta tecnica, vi preghiamo di leggere anche la relazione alla voce "altri profitti".

Minusvalenze	(514.900)
<b>ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>514.900</b>

**ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI (voce 70)**

Figura in questa voce l' ammontare degli accantonamenti effettuati al fondo di inesigibilità pari allo 0,40% dei crediti impliciti ed espliciti.

Accantonamenti per crediti espliciti	79.700
Accantonamento per crediti impliciti	29.798
<b>Accantonamento complessivo</b>	<b>109.498</b>

**ONERI STRAORDINARI (voce 110)**

Nel corso dell'anno 2007 si sono registrate delle minusvalenze a seguito di vendite di beni e delle insussistenze passive, di cui la voce più consistente pari ad € 136.154, dovuta al ricalcolo della quota indeducibile dei canoni di leasing passivo.

ONERI STRAORDINARI	31/12/2007	31/12/2006
Sopravvenienze/insussist.passive	142.915	1.090
Minusvalenze da cessione di beni	26.599	55.375
<b>TOTALE</b>	<b>169.514</b>	<b>56.465</b>

**IMPOSTE SUL REDDITO (voce 130)**

Figura in questa voce il carico fiscale di competenza pari ad € 302.405 per le imposte e tasse da liquidare.

**UTILE ESERCIZIO (voce 140)**

L'utile relativo all'esercizio è pari a € 297.217.

**SEZIONE 2 - RICAVI****INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI (voce 10)**

Nella tabella sotto riportata vengono esposte la composizione delle voci interessi attivi e proventi assimilati per € 1.599.502.

	31/12/2007	31/12/2006
Enti creditizi	306	29
Clienti	1.562.278	1.433.343
Altri	36.918	43.785
<b>TOTALE</b>	<b>1.599.502</b>	<b>1.477.157</b>

Gli interessi di mora compresi nella voce "clienti" sommano a € 67.012.

#### **DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI (voce 20)**

Figurano in questa voce:

- Dividendi titoli quotati per € 240.

#### **COMMISSIONE ATTIVE (voce 30)**

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI ATTIVE	31/12/2007	31/12/2006
Passaggi interni beni ammortizzabili	75.913	74.921
Spese Istruttoria	126.343	139.634
Rimborso spese legali	38.924	17.154
Provvigioni attive	0	5.175
Rimborso spese varie	132.619	136.635
Rimborso I.C.I.	2.982	2.734
Rimborso imposta reg.affitti e locaz.immobiliari	9.701	12.839
<b>TOTALE</b>	<b>386.482</b>	<b>389.092</b>

#### **ALTRI PROVENTI DI GESTIONE (voce 70)**

I proventi di gestione sono rappresentati dai ricavi per canoni attivi su beni in locazione rettificati dall'effetto di risconti passivi su ricavi futuri e di ratei attivi su canoni maturati e non fatturati, di cui si è già parlato a proposito dei ratei e risconti, oltre che dai ricavi per indicizzazioni attive.

Canoni attivi per beni in locazione	4.385.176
- Risconti passivi su canoni futuri	(437.949)
+ Canoni maturati e non fatturati	107.244
Canoni attivi netti per beni in locazione	4.054.471
+ Saldo indicizzazioni attive	181.900
+ Canoni di proroga	3.153
+ Affitti attivi	627.717
<b>ALTRI PROVENTI DI GESTIONE</b>	<b>4.867.241</b>

**PROVENTI STRAORDINARI (voce 80)**

PROVENTI STRAORDINARI	31/12/2007	31/12/2006
Plusvalenze	371.989	8.690
Sopravvenienze attive varie	87.082	43.077
Sopravvenienze attive già tassate	52.079	0
Sconti e abbuoni attivi	52	44
Ricavi diversi	0	150
<b>TOTALE</b>	<b>511.202</b>	<b>51.961</b>

GESTIONE CONTRATTI	31/12/2007	31/12/2006
Plusvalenze	2.975	1.695
Risarcimenti	36.062	0
<b>TOTALE</b>	<b>39.037</b>	<b>1.695</b>

**Parte D - ALTRE INFORMAZIONI****NUMERO DEI DIPENDENTI**

Nel corso dell'esercizio non è mutato il numero dei dipendenti. Questa la situazione al 31.12.2007:

Quadri	0
Impiegati	2
Part-time	1
<b>TOTALE</b>	<b>3</b>

#### COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso dell'anno 2007 gli Amministratori ed i Sindaci hanno percepito rispettivamente i seguenti compensi:

AMMINISTRATORI	127.200
SINDACI	12.067

#### RIPARTIZIONE PERCENTUALE DEI CONTRATTI STIPULATI NELL'ESERCIZIO SU BASE TERRITORIALE E MERCEOLOGICA

<b>Territoriale</b>		<b>MerCEOlogica</b>	
Provincia di Bergamo	55,46%	Imprese di assicurazione	
Provincia di Brescia	5,26%	Imprese Manifatturiere	12,05%
Resto della Lombardia	31,48%	Commercio	2,03%
Resto d'Italia	7,80%	Famiglie	5,26%
		Altre Imprese	80,66%

#### COMPOSIZIONE DELLA PROVVISATA BANCARIA E FINANZIARIA (IN MIL. DI EURO)

<b>Per natura</b>	2007		2006	
Bancaria	25,745	100%	24,668	100%
Finanziaria	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>25,745</b>	<b>100%</b>	<b>24,668</b>	<b>100%</b>

<b>Per divisa</b>	2007		2006	
Euro	25,745	100%	24,668	100%
Valuta estera	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>25,745</b>	<b>100%</b>	<b>24,668</b>	<b>100%</b>



<b>Per scadenza</b>	<b>2007</b>		<b>2006</b>	
A vista	21,285	82,68%	19,430	78,77%
A termine	4,460	17,32%	5,238	21,23%
<b>TOTALE</b>	<b>25,745</b>	<b>100%</b>	<b>24,668</b>	<b>100%</b>

## PROSPETTI ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella nota integrativa, della quale costituiscono parte integrante:

Prospetto di riclassificazione del Conto Economico redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2007 e 2006.	allegato I
Prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2007 e 2006.	allegato II
Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per gli esercizi 2007 e 2006.	allegato III
Prospetto delle variazioni nei conti del Patrimonio Netto per gli esercizi 2007 e 2006.	allegato IV
Prospetto delle rivalutazioni	allegato V

ALLEGATO I

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO  
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.

	2007	2006
RICAVI DI LEASING	4.492.422	5.566.383
- Rettifica ricavi	-437.949	-772.676
- Minusvalenze "nette"	-475.863	-353.656
- Ammortamenti "finanziari"	-2.977.953	-3.711.363
TOTALE INTERESSI DA LEASING	600.657	728.688
+ Interessi attivi e proventi assimilati	1.784.555	1.558.114
TOTALE INTERESSI ATTIVI	2.385.212	2.286.802
- Interessi passivi ed oneri assimilati	-1.385.777	-1.079.679
- Indicizzazioni passive	-3	-7.144
TOTALE INTERESSI PASSIVI	1.385.780	1.086.823
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	999.432	1.199.979
SALDO DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE	-1.858	+8.330
+ Affitti attivi	+627.717	+576.634
MARGINE DA GESTIONE TIPICA	1.625.291	1.784.943
- Spese amministrative	-776.542	-611.372
- Oneri per il personale	-135.566	-124.489
- Commissioni passive e spese	-20.276	-21.171
- Oneri straordinari	-169.515	-56.465
+ Commissioni attive e ricavi	386.482	389.092
+ Dividendi e altri proventi straord.	511.442	52.186
COSTI NETTI	-203.975	-372.219
UTILE LORDO	1.421.316	1.412.724
- Leasing Immobiliari uso proprio	-503.429	-349.925
- Accantonamenti fondi rischi	-109.498	-108.949
- Rettifiche valore immobilizzazioni uso proprio	-213.859	-229.441
RETTIFICHE	-323.357	-338.390
UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE	594.530	724.409
- Imposte su reddito e tasse	302.405	-304.450
UTILE DA BILANCIO FINANZIARIO	292.125	419.959
Effetto ammortamento civilistico-finanziario	+5.092	-36.654
UTILE DI BILANCIO	297.217	383.305

## ALLEGATO II

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE REDATTO SECONDO  
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.**

..	2007	2006
BENI CEDUTI IN LEASING "NETTI"	7.678.257	7.999.553
- Effetto risconti/ratei	-379.617	-695.614
Riserva finanziaria (*)	+6.344	-5.049
CREDITI COMPLESSIVI LEASING	7.304.984	7.298.890
+ Crediti e disponibilità diverse	18.981.897	18.041.421
+ Beni in corso di cessione o leasing	1.847.060	2.722.205
+ Beni in contenzioso	294.082	265.348
IMPIEGHI TOTALI (a)	28.428.023	28.327.864
Provvista bancaria B.T.	21.307.081	19.466.081
Provvista M.L.T.	6.460.064	8.017.461
Debiti diversi	1.561.023	3.009.420
Fondi accantonati	1.032.040	1.004.594
PROVVISTA (b)	30.360.208	31.497.556
MEZZI CIRCOLANTI PROPRI (a-b)	-1.932.185	-3.169.692
Immobilizzazioni Materiali nette	3.099.150	3.745.646
Immobilizzazioni Immateriali nette	356.139	540.409
Immobilizzazioni Finanziarie nette	5.631.037	5.729.168
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO (c)	9.086.326	10.015.223
MEZZI PROPRI (a) - (b) + (c)	7.154.141	6.845.531
di cui RISERVA FINANZIARIA incorporata nei fondi di ammortamento	+6.344	-5.049
PATRIMONIO NETTO CONTABILE IN BILANCIO	7.147.797	6.850.580

(\*) Riconcilia con il valore indicato nella Parte B della Nota Integrativa ("Effetti della metodologia finanziaria sul bilancio") come eccedenza degli ammortamenti stanziati ai fini civilistico-fiscali, per effetto delle rettifiche fra i valori dei cespiti e i corrispondenti contratti.

**ALLEGATO III**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.**

**immobilizzazioni materiali**

	Immobili	Autoveicoli	Strumentale	Imbarcazioni	Totale	Immobilizzi uso proprio
ESISTENZE INIZIALI NETTE	5.417.395	936.268	4.366.906	1.189	10.721.758	3.745.646
+ Acquisti	412.579	569.421	1.496.546	0	2.478.546	106.846
+ Variazioni in aumento (plusvalenze)	0	2.939	35	0	2.974	361.875
+ Variazioni in aumento	0	0	0	0	0	100.302
- Vendite	(49.184)	(5.095)	(46.042)	0	(100.321)	(940.050)
- Ammortamenti	(771.503)	(365.953)	(1.835.405)	0	(2.972.861)	(139.315)
- Altre variazioni. in diminuzione	(33.493)	(82.510)	(488.776)	0	(604.779)	(136.154)
ESISTENZE FINALI NETTE	4.975.794	1.055.070	3.493.264	1.189	9.525.317	3.099.150
Fondo ammortamento	4.238.184	882.046	5.165.957	182.275	10.468.462	1.839.868

**immobilizzazioni immateriali**

	Costi Pluriennali	Oneri per mutui	Totale
Costo originario	391.558	39.714	431.272
- ammortamenti preced.	(234.446)	(28.377)	(262.823)
Esistenze iniziali	157.112	11.337	168.449
+ Acquisti/aumenti	7.340	0	7.340
- Vendite/Ammortamenti	(70.248)	(5.159)	(75.407)
ESISTENZE FINALI NETTE	94.204	6.178	100.382

**ALLEGATO IV**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO  
PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.**

	capitale sociale	Riserva azioni proprie	riserva legale	Riserva straordinaria:	Riserva rivalut.L.350 24/12/03	Riserva per rivalutaz. L.413/1991	utile netto di esercizio	TOTALE
Saldi al 31.12.2006	4.128.000	414.000	193.427	1.538.064	140.354	53.429	383.305	6.850.579
Destinazione dell'utile netto dell'es.05	0	0	0	0	0	0	(383.305)	(383.305)
a riserva legale	0	0	20.000		0	0	0	20.000
a riserva straordinaria				363.305				363.305
Imputazione a capitale della riserve	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione della ris. a Imp. Patrim.	0	0	0	0	0	0	0	0
utile netto esercizio 2007	0	0	0	0	0	0	297.217	297.217
Saldi al 31.12.2007	4.128.000	414.000	213.427	1.901.369	140.354	53.429	297.217	7.147.796

**ALLEGATO V**

**PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI.**

Valore dei beni in locazione in patrimonio al 31/12/2007 sui quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi.	660.378
- Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 350-24/12/2003 (al lordo dell'imposta sostitutiva).	
- Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 30/12/91 n.413.	(20.632)
Valore dei beni in locazione al netto delle rivalutazioni.	639.746