

Stato patrimoniale passivo	31.12.2005	31.12.2004
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	20.000	20.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III. Riserva di rivalutazione	0	0
IV. Riserva legale	14.888	10.078
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII. Altre riserve	41.500.000	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	7.202	4.810
Totale Patrimonio netto	41.542.090	34.888
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	4.270	1.677
D) Debiti		
- entro 12 mesi	37.072.163	16.088.487
- oltre 12 mesi	165.719.856	175.722.288
Totale D)	202.792.019	191.810.775
E) Ratei e risconti	94.126	27.873
Totale passivo	244.432.505	191.875.213
Conti d'ordine	31.12.2005	31.12.2004
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	0	0
2) Sistema improprio degli impegni	0	0
3) Sistema improprio dei rischi	0	0
4) Raccordo tra norme civili e fiscali	0	0
Totale conti d'ordine	0	0

Conto economico	31.12.2005	31.12.2004
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.182.669	9.200.072
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	479.998	241.110
- contributi in conto esercizio	0	0
<i>Totale 5)</i>	479.998	241.110
Totale valore della produzione	12.662.667	9.441.182
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	208	16
7) Per servizi	928.440	1.381.381
8) Per godimento di beni di terzi		0
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	38.008	24.682
b) Oneri sociali	11.632	7.319
c) Trattamento di fine rapporto	2.598	1.677
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	0	0
<i>Totale 9)</i>	52.238	33.678
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	482	482
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.436.015	1.916.711
c) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	42.773	46.131
<i>Totale 10)</i>	2.479.270	1.963.324
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	793.154	270.589
Totale costi della produzione	4.253.310	3.648.988
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	8.409.357	5.792.194

C) Proventi e oneri finanziari*15) Proventi da partecipazioni:*

- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- altri	0	0
	-----	-----
<i>Totale 15)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da controllanti	0	0
- altri	0	0

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

0	0
---	---

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

0	0
---	---

d) proventi diversi dai precedenti:

- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da controllanti	0	0
- altri	80.445	23.256
	-----	-----

Totale 16)

<i>80.445</i>	<i>23.256</i>
---------------	---------------

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- verso imprese controllate	0	0
- verso imprese collegate	0	0
- verso controllanti	6.757.000	4.883.000
- altri	387.727	1.091
	-----	-----

Totale 17)

<i>7.144.727</i>	<i>4.884.091</i>
------------------	------------------

17-bis) Utili e perdite su cambi

<i>0</i>	<i>0</i>
----------	----------

Totale proventi e oneri finanziari

-7.064.282	-4.860.835
-------------------	-------------------

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie*18) Rivalutazioni:*

a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	-----	-----
<i>Totale 18)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
<i>Totale 19)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi	0	0
21) Oneri	0	0
Totale delle partite straordinarie	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	1.345.075	931.359
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.337.873	926.549
23) Utile (perdita) dell'esercizio	7.202	4.810

Milano, 21 Aprile 2006

Il Presidente
Maurizio Dal Santo


FASC IMMOBILIARE S.R.L. A SOCIO UNICO
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2005
PREDISPOSTO IN FORMA ABBREVIATA EX ART.2435 - BIS C.C.

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio chiuso al 31 dicembre 2005 predisposto in Euro.

L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 7.202 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 1.337.873 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.479.270.

L'utile prima delle imposte realizzato nel 2005 corrisponde al 10,6 % del valore della produzione.

Come nei precedenti esercizi anche il 2005 è stato caratterizzato dal prosieguo dell'attività di investimento in immobili, che sono aumentati di circa il 20% rispetto al 2004 passando da Euro 144.037.692 a Euro 172.625.207. Grazie agli investimenti effettuati il valore della produzione, costituito prevalentemente da canoni di locazione, è aumentato del 34% circa passando da Euro 9.441.182 al 31/12/2004 a Euro 12.662.667 al 31/12/2005.

Nella presente Nota Integrativa si sono evidenziati analiticamente, a norma dell'art. 2427, 2427 bis e 2435 bis del Codice Civile, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2005 nonché tutte le informazioni utili, complementari ed obbligatorie, ai sensi degli articoli dal 2423 al 2426 del Codice Civile.

Si precisa, infine, che l'allegato bilancio espone i valori in unità di Euro mediante arrotondamento dei valori decimali all'unità più prossima.

1. PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione dell'allegato bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato;

- Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Vengono di seguito esposti i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, in osservanza con l'art. 2426 del Codice Civile. In particolare si precisa quanto segue:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Esse sono state iscritte nel corrente esercizio al costo d'acquisto, al netto delle quote di ammortamento calcolate nell'esercizio.

L'ammortamento è determinato nella misura del 20%, ritenuta congruo sulla base della residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni immateriali.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto del relativo fondo di ammortamento. Gli ammortamenti sono calcolati sulla base della possibilità di utilizzazione residua dei beni stimata dalla Società.

In particolare si precisa che le aliquote di ammortamento prese in considerazione sono state quelle previste dal DM 13 dicembre 1988 e successive modifiche, ultimo Gruppo specificato, specie sub 2, aliquote che, per gli immobili e fabbricati e per le spese incrementative immobili, sono state ridotte alla metà, come segue:

	Aliquota ordinaria	Aliquota applicata
Immobili e fabbricati	3 %	1,5%
Spese incrementative immobili	3 %	1,5%
Macchine elettroniche ufficio	20 %	20%
Mobili e arredi	12 %	12%

Per gli acquisti effettuati nell'esercizio le aliquote di ammortamento sono ulteriormente ridotte del 50%.

Si precisa che le immobilizzazioni non sono state oggetto di alcuna rivalutazione e che nell'esercizio non sono stati rilevati ammontari a titolo di ammortamenti anticipati.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

RATEI E RISCONTI

Risultano calcolati ed iscritti in bilancio secondo il principio della competenza temporale.

RETTIFICHE DI VALORE

Non si sono registrate rettifiche di valore nel corso dell'esercizio.

CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN EURO

Non vi sono nell'allegato bilancio valori non espressi all'origine in Euro.

IMPOSTE DIFFERITE

In accoglimento al principio contabile n. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, si precisa che nell'allegato bilancio non sono stati inseriti ammontari a titolo di imposte differite in quanto il loro valore è da ritenersi non significativo.

DEROGHE AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART. 2423 C.C.

Nel presente bilancio non vi sono deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 C.C.

3. COMMENTI ALLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI****IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro 885 (Euro 1.368 al 31/12/2004), con un decremento netto di Euro 483. La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni immateriali è evidenziata in un apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 172.625.207 (Euro 144.037.692 al 31/12/2004), con un incremento netto di Euro 28.587.515 rispetto al precedente esercizio. La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni materiali è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

ATTIVO CIRCOLANTE**CREDITI**

I crediti a fine esercizio ammontano a Euro 38.422.988 (Euro 46.219.017 al 31/12/2004), con un decremento di Euro 7.796.029 rispetto al precedente esercizio. Il decremento è principalmente dovuto all'utilizzo, in relazione all'acquisizione dell'immobile sito in Milano, Via Piero della Francesca, dell'ammontare versato lo scorso esercizio a titolo di caparra confirmatoria, pari a Euro 10.000.000.

La composizione dei crediti è la seguente:

Crediti entro 12 mesi:

Crediti verso inquilini	1.026.963
Crediti verso clienti diversi	2.708.443
Crediti per fatture da emettere	4.819.236

Fondo svalutazione crediti	-98.005
Totale crediti verso clienti	8.456.637
Crediti per ritenute fiscali	21.677
Crediti Irap	258.302
Crediti Ires	676.571
Credito IVA	28.997.650
Totale crediti diversi	29.954.200
Totale crediti entro 12 mesi	38.410.837
Crediti oltre 12 mesi:	
Depositi cauzionali per utenze	12.151
Totale crediti oltre 12 mesi	12.151
Totale crediti	38.422.988

In relazione ai crediti, si precisa quanto segue:

- I crediti per fatture da emettere, pari a Euro 4.819.236, sono così composti:
 - Fatture da emettere per redditi garantiti 4.599.882
 - Fatture da emettere per spese da addebitare a inquilini 219.354
 - Totale fatture da emettere 4.819.236**

- Il Fondo svalutazione crediti al 31/12/2005 è pari a Euro 98.005. La movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente:
 - **Fondo iniziale al 01/01/2005 55.232**
 - Accantonamento dell'esercizio 42.773
 - Utilizzi 0
 - Fondo finale al 31/12/2005 98.005**

- I crediti per ritenute fiscali, pari a Euro 21.677, sono relativi a interessi attivi di conto corrente e risultano composti come segue:
 - Interessi maturati al 31/12/2004 5.592
 - Interessi 1° trimestre 2005 2.504
 - Interessi 2° trimestre 2005 8.018

- Interessi 3° trimestre 2005	1.987
- Interessi 4° trimestre 2005	3.576
Totale crediti per ritenute fiscali	21.677

- Il credito IVA, pari a Euro 28.997.650, è principalmente relativo all'imposta sugli acquisti di immobili e se ne prevede l'incasso e/o la parziale compensazione entro l'esercizio successivo.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a fine esercizio a Euro 33.377.652 (Euro 1.608.315 al 31/12/2004), con un incremento di Euro 31.769.337 rispetto al precedente esercizio. Detto ammontare risulta così composto:

Cassa contante	2.562
Depositi bancari	33.375.090
Totale disponibilità liquide	33.377.652

I depositi bancari, pari a Euro 33.375.090, includono per Euro 31.500.000 un deposito di conto corrente vincolato presso la banca San Paolo IMI SpA, scadente il 30/01/2006, versato dal socio unico in conto aumento capitale sociale.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 5.773 (Euro 8.821 al 31/12/2004), con un decremento di Euro 3.048 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare si riferisce esclusivamente a ratei attivi su interessi bancari.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2005 evidenzia un saldo positivo di Euro 41.542.090 (Euro 34.888 al 31/12/2004) e risulta composto come segue:

Capitale sociale	20.000
Riserva legale	14.888
Altre riserve	41.500.000
Utile dell'esercizio	7.202
Totale patrimonio netto	41.542.090

Si precisa che il capitale sociale della società, pari a Euro 20.000, risulta interamente sottoscritto e versato dall'unico socio F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri), ente di diritto privato per effetto del D.Lgs 30 giugno 1994 n. 509 e del Decreto Interministeriale del 2 novembre 1995, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Milano n. 287, pag. 542, Vol. 2°, e avente sede in Milano, Via T. Gulli 39.

La voce altre riserve, pari a Euro 41.500.000, si riferisce ad un versamento in conto capitale da parte del socio unico, effettuato nel dicembre 2005 tramite versamento di liquidità per Euro 31.500.000 e tramite rinuncia parziale ad un credito finanziario per Euro 10.000.000.

Per il dettaglio dei movimenti di Patrimonio netto avvenuti nell'esercizio nonché per l'analisi della composizione del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile, comma 7 bis, si rimanda agli appositi allegati alla Nota Integrativa.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Tale voce al 31/12/2005 è pari a 4.270 (Euro 1.677 al 31/12/2004) e rappresenta la passività per indennità di fine rapporto dovuta a fine anno ai 2 dipendenti in forza alla società. Rispetto al precedente esercizio il Fondo TFR si è movimentato come segue:

Fondo iniziale al 01/01/2005	1.677
Accantonamento dell'esercizio	2.598
Utilizzi per imposta sostitutiva	-5
Fondo finale al 31/12/2005	4.270

DEBITI

I debiti al 31/12/2005 ammontano a Euro 202.792.019 (Euro 191.810.775 al 31/12/2004), con un incremento netto di Euro 10.981.244 rispetto allo scorso esercizio. La loro composizione è la seguente:

Debiti entro i 12 mesi

Fornitori	4.045.684
Fatture da ricevere	9.615.667
Erario c/ritenute	3.449
Debiti verso Inps	2.576
Debiti per Inail	90
Debiti verso dipendenti	720
Debiti per imposte correnti – Ires	976.175
Debiti per imposte correnti – Irap	361.698
Note credito da emettere	66.103
Debiti per imposta rivalutazione TFR	1
Debiti verso banche per cessione credito IVA	22.000.000
Totale debiti entro 12 mesi	37.072.163

Debiti oltre i 12 mesi

Debiti verso inquilini per depositi cauzionali	84.076
Debiti per finanziamento controllante	165.635.780
Totale debiti oltre i 12 mesi	165.719.856
Totale debiti	202.792.019

In merito ai debiti, si precisa quanto segue:

- I debiti verso fornitori si originano principalmente dalla quota ancora da versare alla società Derilca S.r.l. per l'acquisto dello stabile sito in Milano Via Piero della Francesca 35/37.
- I debiti per fatture da ricevere, pari a Euro 9.615.667, sono composti come segue:

- Per oneri finanziari su finanziamento F.A.S.C.	9.401.501
- Per prestito di personale da F.A.S.C.	186.000
- Per spese di consulenza	15.167
- Per spese di manutenzione ordinaria	2.734
- Per spese di ampliamento e miglioramento fabbricati	10.265
Totale fatture da ricevere	9.615.667

- I debiti verso banche, pari a Euro 22.000.000, sono relativi al finanziamento concesso nell'esercizio dalle banche San Paolo IMI e Banca Popolare di Milano a fronte della cessione pro solvendo di crediti IVA della società relativi agli anni 2003 e 2004.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 94.126 (Euro 27.873 al 31/12/2004), con un incremento di Euro 66.253 rispetto all'esercizio precedente. La loro composizione è la seguente:

Ratei passivi per interessi su finanziamenti bancari	68.441
Risconti passivi per canoni di locazione	23.510
Risconti passivi per spese condominiali	2.175
Totale ratei e risconti passivi	94.126

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI; RIPARTIZIONE SECONDO LE AREE GEOGRAFICHE

Non risultano iscritti a bilancio crediti e debiti di durata superiore a 5 anni o debiti assistiti da garanzia reale. In merito alla ripartizione dei crediti e debiti secondo le aree geografiche, si precisa che i crediti ed i debiti iscritti a bilancio sono esclusivamente nazionali.

4. COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO**VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 12.662.667 (Euro 9.441.182 al 31/12/2004), con un incremento di Euro 3.221.485 rispetto all'esercizio precedente. La composizione del valore della produzione è la seguente:

Ricavi per canoni di locazione	3.255.795
Ricavi per redditi garantiti	8.926.874
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.182.669
Ricavi per recupero spese	466.718
Ricavi diversi	12.000
Rimborsi assicurativi	1.264
Sopravvenienze attive	15
Arrotondamenti	1
Totale altri ricavi e proventi	479.998
Totale valore della produzione	12.662.667

In merito al valore della produzione si precisa quanto segue:

- I ricavi per redditi garantiti, pari a Euro 8.926.874, si riferiscono all'ammontare, di competenza dell'esercizio, complessivamente garantito contrattualmente dal venditore degli immobili acquisiti dalla società, non recuperato dai canoni di locazione maturati nell'esercizio.
- I ricavi per recupero spese, pari a Euro 466.718, si riferiscono, per Euro 419.704, a costi di manutenzione ed altre spese condominiali interamente addebitati agli inquilini e per Euro 47.014 a costi di personale, relativo ai portieri degli stabili, addebitati al 90%.

Si precisa che l'incremento del valore della produzione rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente dovuto alla crescita dei ricavi per redditi garantiti, in seguito principalmente all'aumento del patrimonio immobiliare della società.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano complessivamente a Euro 4.253.310 (Euro 3.648.988 al 31/12/2004), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 604.322 e rappresentano tutti i costi e le spese sostenute per lo svolgimento dell'attività sociale. Più in dettaglio, la composizione dei costi della produzione è la seguente:

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

Ammontano a fine esercizio a Euro 208 (Euro 16 al 31/12/2004), con un incremento di Euro 192 rispetto al precedente esercizio e sono formati esclusivamente da acquisti di materiale di consumo.

Costi per servizi

Ammontano complessivamente a Euro 928.440 (Euro 1.381.381 al 31/12/2004), con un decremento di Euro 452.941 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Consulenze legali e notarili	11.478
Consulenze tecniche	42.520
Servizi amministrativi e fiscali	227.160
Premi di assicurazione	162.007
Consulenze fiscali	8.840
Spese postali	22
Spese di rappresentanza	1.613
Rimborso spese amministratori	1.852
Corsi aggiornamento personale	600
Manutenzione ordinaria	52.644
Spese anticipate per conto inquilini	419.704
Totale costi per servizi	928.440

In merito alla composizione dei costi per servizi si precisa che:

- I servizi amministrativi e fiscali includono Euro 186.000 di costi di personale addebitati da F.A.S.C.

- Le spese anticipate per conto inquilini, pari a Euro 419.704, si riferiscono a spese di manutenzione ed altri costi condominiali interamente riaddebitati dalla società. Si precisa che il decremento dei costi per servizi rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuto al mancato sostenimento di provvigioni per acquisto di immobili che nel precedente esercizio ammontavano a Euro 837.500. Di contro, tale variazione è stata parzialmente compensata da un incremento delle spese anticipate per conto inquilini per Euro 219.902, nonché dall'aumento dei premi di assicurazione per Euro 131.065, principalmente in seguito a polizze su fidejussioni.

Costi per il personale

Ammontano a fine esercizio a Euro 52.238 (Euro 33.678 al 31/12/2004), con un incremento di Euro 18.560 rispetto all'esercizio precedente. La composizione dei costi per il personale è la seguente:

Salari e stipendi	38.008
Oneri sociali	11.632
Trattamento di fine rapporto	2.598
Totale costi per il personale	52.238

Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a fine esercizio a Euro 2.479.270 (Euro 1.963.324 al 31/12/2004), con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 515.946 e sono composti come segue:

Ammortamento immobilizzazioni immateriali	482
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.436.015
Accantonamento rischi su crediti	42.773
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.479.270

La composizione degli ammortamenti si trova già dettagliata nei prospetti relativi alle immobilizzazioni. L'accantonamento a rischi su crediti è stato effettuato sulla base del 0,5% dei crediti commerciali, percentuale ritenuta congrua al fine di esporre i crediti al loro presunto valore di realizzo.