

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 37.196 è dovuto al venir meno della voce rendimenti su GPM e fondi che, in conseguenza del cattivo andamento dei mercati finanziari, hanno registrato delle perdite, incluse tra gli oneri finanziari.

Gli interessi su titoli che sono quasi interamente derivanti da operazioni di pronti contro termine e che hanno evidenziato un incremento pari a euro 2.692.188, hanno solo parzialmente compensato l'assenza di rendimenti positivi sulle gpm e fondi.

I rendimenti sulle polizze a capitalizzazione sono diminuiti di euro 1.225.426 per effetto della riduzione di tale tipologia di strumenti.

Proventi finanziari diversi dai precedenti

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Interessi bancari e postali	603.583	492.084
Interessi per ritardato pagamento caparre e canoni	899	622
Totale	604.482	492.706

Gli interessi bancari evidenziano un incremento di euro 111.499, conseguente all'innalzamento dei tassi attivi collegati all'andamento dell'euribor.

Interessi e altri oneri finanziari

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Perdite su GPM e fondi	(3.915.760)	0
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	(1.444)	(13.695)
Spese bancarie	(281.564)	(233.940)
Totale	(4.198.768)	(247.635)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 3.951.133 ed è dovuto per euro 3.915.760 ai risultati negativi fatti registrare da GPM e Fondi e per euro 47.624 a maggiori commissioni di gestione sulle GPM conseguenti all'aumento delle masse investite.

Proventi e oneri straordinari

Ammontano a Euro 665.750 al 31/12/2008.

(Euro 137.015 al 31/12/2007)

Le partite straordinarie hanno registrato rispetto al precedente esercizio un incremento di Euro 528.735, determinato da un evidente aumento dei conti di previdenza per i quali si è attivata la prescrizione decennale.

La voce risulta composta come segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sopravvenienze attive	875.532	325.859
Arrotondamenti Euro	1	3
Sopravvenienze passive	(209.783)	(188.847)
Totale	665.750	137.015

Il dettaglio delle sopravvenienze attive e passive è evidenziato in un apposito prospetto allegato alla presente nota integrativa.

Risultato prima delle imposte

Ammonta a Euro 6.086.144 al 31/12/2008

(Euro 15.265.568 al 31/12/2007).

Accoglie il risultato dell'esercizio al lordo delle imposte sul reddito.

Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Le imposte sul reddito correnti e differite ammontano complessivamente a Euro 1.096.144 al 31/12/2008

(Euro 1.682.778 al 31/12/2007).

In relazione alla composizione di tale voce si precisa quanto segue:

Le imposte correnti ammontano a Euro 145.469 al 31/12/2008

(Euro 352.053 al 31/12/2007).

Accoglie le imposte sul reddito dovute per l'esercizio in corso come segue:

Ires	103.156
Irap	42.313
Totale	145.469

Alla luce della natura di Ente non commerciale del FASC, le imposte correnti sono state determinate, in base alla normativa fiscale vigente, ai fini Ires principalmente sulla base dei canoni di locazione o delle rendite catastali degli immobili.

Ai fini Irap, l'imponibile è costituito dal costo del lavoro al netto del costo del personale distaccato alla società controllata, inclusivo delle collaborazioni coordinate e continuative, sostenute nel corso dell'esercizio.

Le imposte differite ammontano a Euro 950.675 al 31/12/2008

(Euro 1.330.725 al 31/12/2007).

La voce accoglie l'Ires determinata sugli interessi sul finanziamento accordato alla società controllata.

Tali interessi, in ottemperanza a quanto previsto dall'art.45 del TUIR, sono imponibili solo se effettivamente percepiti.

L'importo evidenziato nelle imposte differite è calcolato applicando l'aliquota Ires della Fondazione sugli interessi 2008 pari a euro 6.914.000 ed è esposto nel passivo dello stato patrimoniale nel fondo imposte.

Per completezza si rende noto che le imposte non sul reddito assolte nell'esercizio sono state indicate tra gli oneri diversi di gestione, alla voce B14 del conto economico.

Utile dell'esercizio

Ammonta a Euro 4.990.000 al 31/12/2008

(Euro 13.582.790 al 31/12/2007)

Accoglie il risultato dell'esercizio dopo l'accantonamento ai fini Ires e Irap di competenza.

Ulteriore informativa

Si precisa che in data 30.10.2002 il FASC ha costituito la società Fasc Immobiliare S.r.l., di cui detiene il 100% del Capitale Sociale pari a Euro 2.520.000 e a favore della quale ha effettuato versamenti in conto capitale per € 74.556.077.

Durante l'esercizio nei confronti della società controllata il FASC ha effettuato le seguenti operazioni:

- Riconoscimento di dividendi per euro 5.250.000
- Riconoscimento di interessi attivi per euro 6.914.000 sull'ammontare dei finanziamenti che al 31/12/2008 risultano essere pari a euro 173.635.780.
- Prestito di personale per un ammontare pari a euro 300.242.

Di contro la società controllata dall'1/3/2006 ha gestito su mandato di FASC gli immobili di proprietà di quest'ultimo, avendo diritto, per l'esercizio 2008, ad un compenso pari a euro 28.000 più iva.

Si precisa che a fine esercizio il saldo contabile con la società controllata evidenzia un credito complessivo di Euro 195.744.422 così composto:

Finanziamenti a lungo termine	Euro	173.635.780
Totale crediti nell'attivo immobilizzato	Euro	173.635.780
Dividendi da ricevere	Euro	5.250.000
Note debito da emettere per interessi	Euro	16.592.000
Note debito da emettere per prestito personale	Euro	300.242
Totale crediti nell'attivo circolante	Euro	22.142.242
Totale crediti	Euro	195.778.022

Fatture da ricevere per compenso mandato	Euro	33.600
Totale debiti		33.600

L'allegato bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 8 Aprile 2009

Il Presidente
Maurizio Dal Santo


Allegati

Si allegano i seguenti prospetti che costituiscono parte integrante della presente nota integrativa:

- prospetto delle variazioni nelle immobilizzazioni immateriali e materiali
- prospetto della composizione delle sopravvenienze attive e passive
- elenco fatture da ricevere

ALLEGATO 1

VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2007

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2007	Acquisizioni 2007	Incrementi 2007	Alienazioni 2007	Valore lordo al 31/12/2007	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2007	Fondo ammort. al 31/12/2007	Valore netto cont. al 31/12/2007
Licenze d'uso	391.002	0	0	0	391.002	0	-2.889	-391.002	0
Concessioni, licenze	391.002	0	0	0	391.002	0	-2.889	-391.002	0
Fabbricati	56.323.284	0	0	-26.671.893	29.651.391	0	-436.384	-1.745.535	27.905.856
Terreni e fabbricati	56.323.284	0	0	-26.671.893	29.651.391	0	-436.384	-1.745.535	27.905.856
Mobili e arredi	538.261	6.352	0	-11.960	532.653	11.960	-2.010	-527.889	4.764
Macchine ufficio	485.199	0	0	-81.313	403.886	81.313	-12.935	-391.256	12.630
Autovetture	15.494	0	0	-15.494	0	15.494	0	0	0
Altri	31.471	0	0	0	31.471	0	0	-31.471	0
Attrezzature	422	0	0	0	422	0	0	-422	0
Altri beni	1.070.847	6.352	0	-108.767	968.432	108.767	-14.945	-951.038	17.394
Totale	57.785.133	6.352	0	-26.780.860	31.010.825	108.767	-454.218	-3.087.575	27.923.250

VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2008

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2008	Acquisizioni 2008	Incrementi 2008	Alienazioni 2008	Valore lordo al 31/12/2008	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2008	Fondo ammort. al 31/12/2008	Valore netto cont. al 31/12/2008
Licenze d'uso	391.002	29.984	0	0	420.985	0	-7.496	-398.498	22.488
Concessioni, licenze	391.002	29.984	0	0	420.985	0	-7.496	-398.498	22.488
Fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-2.181.919	27.469.472
Terreni e fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-2.181.919	27.469.472
Mobili e arredi	532.653	0	0	-1.661	530.992	1.661	-14.106	-540.334	-9.342
Macchine ufficio	403.886	5.904	0	-27.115	382.675	27.115	-1.588	-365.729	16.946
Altri	31.471	0	0	0	31.471	0	0	-31.471	0
Attrezzature	422	0	0	0	422	0	0	-422	0
Altri beni	968.432	5.904	0	-28.776	945.560	28.776	-15.694	-937.956	7.604
Totale	31.010.825	35.888	0	-28.776	31.017.937	28.776	-459.574	-3.518.373	27.499.564

ALLEGATO 2/1**COMPOSIZIONE SOPRAVVIVENENZE ATTIVE AL 31/12/2008**

DEBITI VERSO FORNITORI NON PIU' DOVUTI	9.600
CONTRIBUTI DA ACCREDITARE NON PIU' DOVUTI	3.895
INCASSI DI CREDITI RITENUTI INESIGIBILI	5.129
RECUPERI VARI	15
RECUPERI DIVERSI DA AZIENDE	1.413
CONTI DI PREVIDENZA PRESCRITTI (ANNO 1998)	855.479
TOTALE SOPRAVVIVENENZE ATTIVE	875.531

ALLEGATO 2/2**COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE PASSIVE AL 31/12/2008**

DEPOSITI CAUZIONALI NON PIU' ESISTENTI	5.901
CONSUNTIVI STABILI 2006/2007 - QUOTE CARICO FASC	0
CONGUAGLI SEDE FASC ESERCIZIO 2007	379
COSTI DIVERSI DI COMPETENZA DEGLI ESERCIZI PRECEDENTI	1.155
RETTIFICHE CONTI DI PREVIDENZA	198.936
TOTALE SOPRAVVENIENZE PASSIVE	206.371

ALLEGATO 3**ELENCO FATTURE DA RICEVERE AL 31/12/2008**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	FORNITORE	IMPORTO
CONSULENZE FINANZIARIE	IASON LIMITED	2.000
CONSULENZE TECNICHE	ARLUNNO GIANNI	6.683
ENERGIA ELETTRICA	EXERGIA SPA	2.099
ENERGIA ELETTRICA	EXERGIA SPA	1.973
ENERGIA ELETTRICA	EXERGIA SPA	1.936
LAVORI AFFIDATI A TERZI	ABS AMBROSIANA BUSINESS SERVICE SRL	41.233
LAVORI AFFIDATI A TERZI	SINTEX SELEZIONE PERSONALE SRL	3.960
SPESE BANCARIE	INTESASANPAOLO SPA	161
TOTALE FATTURE DA RICEVERE		60.045

Signori Consiglieri,

abbiamo esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio del Fondo Agenti Spedizionieri Corrieri chiuso al 31 dicembre 2008, redatto dal Comitato Esecutivo il 17/03/2009, secondo le regole del D.Lgs 127/91 e da questo trasmesso al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti, alla nota integrativa che ne sono parte integrante ed alla relazione sulla gestione.

Il Bilancio si compone di tre parti: lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile di esercizio pari a € 4.990.000 che rispetto al risultato dell'anno precedente, pari a € 13.852.790, registra un decremento dell'63,3%.

Il Collegio dà atto che sul Bilancio 2008 - così come predisposto dal Comitato Esecutivo - il Consiglio di Sorveglianza, come comunicato dagli uffici, ha espresso parere favorevole nella riunione del 08/04/2009.

Inoltre il Collegio in data 08/04/2009 ha incontrato la società di revisione Deloitte & Touche spa (incaricata della certificazione contabile del Bilancio) in cui è stato relazionato sui fatti gestionali più significativi verificatisi nel corso dell'esercizio 2008.

In particolare Deloitte & Touche spa ha confermato che Bilancio di esercizio 2008 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, che lo stesso rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società e che non vi sono rilievi da riferire al Collegio Sindacale.

Non essendo demandato al Collegio Sindacale il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, lo stesso ha vigilato sull'impostazione generale data a quest'ultimo, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Nella Sua relazione sulla gestione il Presidente Vi ha informato sull'andamento della gestione stessa nel corso dell'esercizio e sulla prosecuzione dell'attività.

Da parte nostra possiamo confermarVi che non abbiamo rilevato o conosciuto notizie o fatti che possano compromettere la continuazione dell'attività nel breve e medio periodo.

Alle informazioni che il bilancio stesso fornisce e a quanto espresso dal Presidente con la propria relazione sulla gestione, riteniamo di poter aggiungere le seguenti considerazioni:

1. Gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico risultano conformi alle vigenti disposizioni in materia;
2. Nella nota integrativa sono stati indicati i criteri di valutazione seguiti nella formulazione del bilancio che risultano conformi alle norme vigenti ed ai principi contabili italiani (elaborati dall'OIC e dalla Commissione per la statuizione dei principi contabili del Consiglio Nazionale dottori commercialisti e degli esperti contabili)
3. È stata accertata la correttezza e legittimità della deroga dell'art. 2423, comma 4 del codice civile cui hanno fatto ricorso gli amministratori, così come avvenuto negli esercizi finanziari precedenti a partire dall'anno 1998. In particolare le immobilizzazioni materiali e titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati, in deroga all'art. 2423, al valore normale sulla base del principio contabile internazionale n. 26. Secondo quanto riportato analiticamente nella nota integrativa la deroga dell'art. 2423 comma 4 c.c. è stata adottata "tenendo presente che l'attività istituzionale del Fasc, a norma di Statuto, è costituita dall'erogazione senza scopo di lucro, di prestazioni previdenziali ed assistenziali in esecuzione dei contratti collettivi nazionali di lavoro ed in considerazione del fatto che non è prevista dal codice civile e dal dlgs n. 127/91 alcuna norma specifica per i fondi di previdenza" (pagine 5 e 6 della nota integrativa). Più in dettaglio la stessa nota integrativa sottolinea che si è quindi ritenuto opportuno derogare ai criteri del codice civile in quanto non consentono una corretta rappresentazione di dette attività.

La deroga riguarda le seguenti voci:

- Terreni e fabbricati voce presente tra le immobilizzazioni materiali
 - Altri titoli esposti tra le attività finanziarie immobilizzate e non immobilizzate
4. Si precisa che a partire dall'esercizio 2008 il criterio di contabilizzazione in bilancio dei contributi che incrementano i conti di previdenza è quello della cassa in luogo di quello della competenza. Sono quindi accreditati alle posizioni individuali degli iscritti i contributi riconciliati, il cui incasso avviene tra il 1° gennaio ed il 31 dicembre di ciascun esercizio, indipendentemente dall'effettivo periodo di competenza dei contributi stessi. Tale diversa forma di contabilizzazione ha comportato effetti solo sullo stato patrimoniale con una minore esposizione nei crediti verso le aziende e parallelamente una minore esposizione nei conti di previdenza.
5. Si dà atto che nei confronti della società controllata FASC IMMOBILIARE SRL, che ha avviato la propria attività nell'esercizio 2003, al 31/12/2008 risulta in essere un finanziamento per un importo pari a € 173.635.780.

Ne è derivato a favore del FASC – a titolo di corresponsione di interessi relativi al finanziamento sopra riportato – un importo al lordo delle imposte pari a € 6.914.000 con un decremento rispetto al 2007 generato dal minor tasso di interesse riconosciuto (3,97%)

Nel corso dell'esercizio sottoposto al Vostro esame, la società controllata Fasc Immobiliare srl è stata oggetto di un'operazione di conferimento in denaro di € 31.028.875 da parte della Fondazione FASC, per consentire l'acquisto dell'immobile sito in Milano Via Mercato. Tale versamento ha determinato un aumento della partecipazione nella controllata di pari importo. La partecipazione ammonta complessivamente a € 74.556.077 ed a fronte di tale valore la controllata ha riconosciuto dividendi per € 5.250.000.

Si rileva, inoltre, che la società controllata, in base a quanto previsto dall'art.15 commi 16-23 del D.L. 185/2008, ha effettuato una rivalutazione del valore del proprio patrimonio immobiliare per complessivi € 9.868.132. Tale rivalutazione ha determinato la creazione nell'ambito del patrimonio netto della società di una riserva di rivalutazione pari a € 8.621.938 al netto delle imposte sostitutive pari a € 1.247.194.

Nella relazione sulla gestione il Vostro Presidente, evidenzia, come potrete deliberare di riconoscere l'intero utile dell'esercizio pari a € 4.990.000 ai conti individuali di tutti gli iscritti, compresi quelli per i quali è cessata o sospesa la contribuzione attiva.

Evidenzia altresì la scelta della remunerazione ai conti individuali pari al 1,00%, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Tale allocazione appare appropriata in funzione della logica di solidarietà come principio del rapporto assicurativo che certamente è proprio degli enti regolati dal D.lgs 509/94 cui la Fondazione appartiene.

Esprimiamo, quindi, parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, come proposto in atti, anche avendo tenuto conto che la società di revisione Deloitte & Touche spa, incaricata della certificazione, ha dichiarato di non formulare alcun rilievo.

Nel contempo Vi invitiamo ad adottare le conseguenti delibere anche per quanto concerne la destinazione dell'utile netto conseguito.

Milano, 8 Aprile 2009

Il Collegio Sindacale

Giuseppe Cosimo Tolone

Vincenzo Pagnozzi

Giancarlo Saglimbeni

Deloitte

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2409-TER DEL CODICE CIVILE

**Al Socio Unico di
FASC IMMOBILIARE S.R.L.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2008. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di Fasc Immobiliare S.r.l. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 7 aprile 2008.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2008 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Fasc Immobiliare S.r.l.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 2409-ter, comma 2, lettera e), del Codice Civile. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2008.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Adriano Cordeschi
Socio

FASC IMMOBILIARE S.R.L.**Società unipersonale****Capitale Sociale € 2.520.000 i.v.****Iscritta al Registro delle Imprese di Milano R.E.A. n. 1696737****Codice Fiscale e Partita IVA n. 03720230964****Relazione sulla gestione del bilancio dell'esercizio dal 01/01/2008 al 31/12/2008**

Egregi Signori,

l'esercizio chiuso al 31/12/2008 riporta un risultato positivo pari a Euro 4.342.174, dopo aver accantonato imposte per Euro 3.475.233.

1. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

Come ben sapete, la nostra società, opera nel settore delle locazioni immobiliari. Ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile, si segnala che l'attività è integralmente svolta nella propria sede di Milano, sita in via Tommaso Gulli n. 39, gli spazi operativi sono stati concessi in affitto dalla controllante Fondazione Fasc con un contratto di locazione ad uso diverso. Negli uffici operano a tempo pieno 4 unità della Fondazione Fasc, distaccate alla società immobiliare con delibera del C.d.A. del 23/02/2006.

L'attività aziendale è stata caratterizzata dall'evoluzione del patrimonio immobiliare con operazioni di acquisizione e cessione di beni immobili e dall'acquisizione di contratti di leasing finanziario aventi ad oggetto immobili e arredi.

Come è noto, a partire da giugno 2007 Fasc Immobiliare ha incontrato una certa difficoltà ad incassare i crediti maturati per redditi garantiti, tale situazione ha determinato la ricerca di soluzioni realmente praticabili, e sufficientemente adeguate nella misura, per ridurre le esposizioni reddituali venutesi a creare in seguito alle difficoltà finanziarie del soggetto prestante le garanzie.

A tal fine è stato raggiunto un ampio accordo con il debitore, sintetizzato nei seguenti termini:

- vendita dell'immobile di Milano Solferino San Marco al prezzo di Euro 45.500.000
- acquisto immobile sito in Sesto S. Giovanni Viale Sarca 336 al prezzo di Euro 30.000.000 mediante subentro in leasing finanziario del valore residuo di Euro 19.025.673 – prezzo netto Euro 10.974.327
- acquisto immobile sito in Milano Via Manzoni 9 al prezzo di Euro 23.039.200 mediante accollo di mutuo ipotecario del valore residuo di Euro 8.029.692 – prezzo netto Euro 15.009.508

La nostra società, dopo aver acquisito i risultati delle due diligence, si è adoperata per perfezionare le operazioni, conformemente alla delibera del C.d.A. del 13 febbraio 2008.

Tuttavia, la vendita di via Solferino/S.Marco, non ha avuto seguito a causa della difficoltà di accesso al credito dell'acquirente. Tale problematicità purtroppo non ha prodotto la liquidità attesa per ridurre l'indebitamento infragruppo. Vi segnalo però che restano aperti i contatti per portare a compimento il trasferimento del bene.

Le acquisizioni hanno comunque permesso d'incassare redditi garantiti maturati e maturandi pari ad Euro 22.607.830.

Dopo tre mesi dall'acquisizione l'immobile di via Manzoni è stato rivenduto al prezzo di Euro 27.000.000 contestualmente all'acquisizione del fabbricato di via Mercato, avvenuta tramite il subentro e l'immediato riscatto di tre leasing immobiliari. Il prezzo complessivo dell'acquisizione è stato pari ad Euro 36.500.000, di cui Euro 21.825.482 pagati al soggetto cedente i leasing, ed Euro 14.674.518 corrisposti, a titolo di riscatto, alla società finanziaria; l'operazione ha inoltre permesso di acquisire nr.19 contratti di leasing su arredi al prezzo di Euro 2.500.000. Tali contratti sono tuttora in essere.

La compravendita ha avuto indubbia giustificazione sia economica che patrimoniale, in quanto ha permesso alla Società di realizzare una plusvalenza di Euro 3.012.720, ma principalmente ha sostituito un bene che seppur di pregio, restituiva scarsa redditività e imponeva considerevoli interventi di manutenzione. Per contro l'immobile di via Mercato, sempre situato in zona centrale, è stato oggetto di recente e pregiata ristrutturazione e soprattutto genera una redditività di Euro 1.870.000 annui.

L'altra rilevante iniziativa immobiliare è avvenuta il 23/12/2008, attraverso il subentro nei

contratti di leasing immobiliare relativi ai beni siti in Roma via Ostiense 333 e Milano viale Cassala 57, successivamente riscattati al 31/03/2009. L'operazione è stata deliberata dal C.d.A. del 18 settembre 2008 e si può sintetizzare nei seguenti termini:

- acquisto immobili siti in Roma Via Ostiense 333 e Milano Viale Cassala 57 al prezzo complessivo di Euro 27.500.000 mediante subentro in due leasing finanziari del valore residuo di Euro 20.834.369 – prezzo netto dei beni Euro 6.665.631 oltre iva.

L'operazione ha risolto la problematica attinente i crediti vantati dalle ditte appaltatrici le opere di ristrutturazione dei nostri immobili, ammontanti a complessivi Euro 2.318.658. Tale situazione avrebbe potuto compromettere l'ultimazione dei lavori e conseguentemente la possibilità di fruire dei beni a fini reddituali. Sono inoltre stati incassati per compensazione Euro 807.571 tra affitti e redditi garantiti dovuti dal debitore, ed è stato possibile accantonare un fondo oneri futuri per complessivi Euro 1.284.058 relativo a costi di rimozione amianto e a oneri da sostenere per sanare vizi e difetti che potranno manifestarsi dopo la chiusura dei cantieri.

Altra parte consistente delle somme riconosciute dal debitore sono state imputate a copertura:

- delle imposte ipocatastali che saranno versate in occasione del riscatto dei beni pari a Euro 420.000
- del maggior prezzo rispetto al valore residuo dei contratti, che sarà dovuto alla società di leasing al momento del riscatto anticipato, pari a complessivi Euro 2.083.333,
- di partite meno rilevanti di natura diversa.

2. ANALISI ECONOMICA

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato con il confronto all'anno precedente. Lo schema adottato è quello che evidenzia il valore aggiunto e l'EBITDA (earning before interest taxation depreciation and amortization).

	esercizio 2008		esercizio 2007		variazione	
	euro	incidenza	euro	incidenza	euro	%
ricavi delle vendite e prestazioni	17.996.535	83,0%	15.915.456	96,1%	2.081.079	13,1%
altri ricavi ordinari	3.682.574	17,0%	649.737	3,9%	3.032.837	466,8%
VALORE DELLA PRODUZIONE	21.679.109	100,0%	16.565.193	100,0%	5.113.916	30,9%
costo del venduto	3.210	0,0%	4.486	0,0%	1.276	28,4%
costi esterni	3.710.890	17,1%	1.886.080	11,4%	1.824.810	96,8%
VALORE AGGIUNTO	17.965.009	82,9%	14.674.627	88,6%	3.290.382	22,4%
costo del lavoro	59.434	0,3%	52.987	0,3%	6.447	12,2%
EBITDA	17.905.575	82,6%	14.621.640	88,3%	3.283.935	22,5%
Ammortamenti	3.215.471	14,8%	2.802.290	16,9%	413.181	14,7%
REDDITO OPERATIVO	14.690.104	67,8%	11.819.350	71,4%	2.870.754	24,3%
area finanziaria	6.872.699	31,7%	9.297.466	56,1%	2.424.767	26,1%
area straordinaria	2	0,0%	3	0,0%	1	33,3%
RISULTATO LORDO	7.817.407	36,1%	2.521.887	-15,2%	5.295.520	210,0%
imposte	3.475.233	16,0%	1.582.479	9,6%	1.892.754	119,6%
RISULTATO NETTO	4.342.174	20,0%	939.408	-5,7%	3.402.766	362,2%

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 ha registrato un risultato migliore rispetto al 2007, dovuto principalmente alla plusvalenza realizzata con le cessioni immobiliari e, all'incremento dei canoni di locazione conseguente all'ampliamento del patrimonio immobiliare.

Scendendo nel dettaglio dei risultati della parte economica, potete notare che, per le ragioni sopra esposte, si è registrato un incremento del valore della produzione di circa il 31%; i costi esterni sono aumentati di circa il 97% in conseguenza dei canoni di leasing e dei maggiori ammortamenti, il valore aggiunto, evidenzia una minor incidenza rispetto all'anno passato, segno di un miglior rapporto tra valore della produzione e costi.

L'incidenza del costo del lavoro è stata la medesima del 2007, l'area finanziaria ha beneficiato della tendenza al ribasso dei tassi d'interesse, al contrario, le imposte, a causa delle nuove norme fiscali che rendono parzialmente indeducibili gli interessi passivi, sono quasi raddoppiate ed incidono per il 16%.

Il risultato netto si incrementa di Euro 3.402.766 pari ad una variazione del 362% rispetto al precedente periodo.

Nonostante la problematica dei redditi garantiti, l'esercizio 2008 ha senza dubbio registrato un buon risultato, grazie anche alla capacità della società di aver saputo cogliere per tempo le opportunità presentate dal mercato.

Risultati economici di sintesi

	2008	%	2007	%
Valore della produzione	21.679.109	100,0%	16.565.193	100,0%
Valore aggiunto	17.965.009	82,9%	14.674.627	88,6%
EBITDA	17.905.575	82,6%	14.621.640	88,3%
EBIT	14.690.104	67,8%	11.819.350	71,4%
Risultato netto	4.342.174	20,0%	939.408	5,7%

Indici di redditività

	2008	2007	variazione
ROI	4,9%	4,9%	0%
ROE	4,9%	2,1%	3%
ROS	81,6%	74,3%	7%

3. ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito si riporta uno schema di stato patrimoniale "finanziario" con il confronto fra l'esercizio corrente e quello precedente.

	2008	2007	delta
immobilizzazioni immateriali	-	-	-
immobilizzazioni materiali	279.382.985	215.688.731	63.694.254
immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
TOTALE ATTIVO FISSO	279.382.985	215.688.731	63.694.254
rimanenze	-	-	-
crediti	14.766.625	20.529.173	- 5.762.548
liquidità	4.798.297	3.200.177	1.598.120
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	19.564.922	23.729.350	- 4.164.428
TOTALE ATTIVO	298.947.907	239.418.081	59.529.826
PATRIMONIO NETTO	88.723.296	44.730.309	43.992.987
fondo oneri futuri	1.284.058	-	1.284.058
debiti	173.635.780	173.635.780	-
fondo TFR	12.690	9.609	3.081
DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE	174.932.528	173.645.389	1.287.139
DEBITI A BREVE TERMINE	35.292.083	21.042.383	14.249.700
TOTALE PASSIVO	298.947.907	239.418.081	59.529.826