

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

Le immobilizzazioni in corso e acconti rappresentano il costo sostenuto per l'acquisizione dei contratti di locazione finanziaria.

Si precisa che i valori dei leasing di Ostiense e Cassala, sono comprensivi anche degli oneri accessori sostenuti per le due diligence pari ad Euro 28.870. Tali costi, conseguentemente al riscatto, avvenuto in data 31/03/2009, andranno ad incremento del valore dei fabbricati.

Le immobilizzazioni in corso e acconti sono così costituite:

Immobili

Sesto S. Giovanni Viale Sarca 336	10.974.327
Roma Via Ostiense 333	3.102.926
Milano Viale Cassala 57	3.591.572
Totale immobili	17.668.826

Arredi

Arredi Milano Via Mercato 5	1.504.907
Totale arredi	1.504.907

Totale Immobilizzazioni in corso	19.173.733
---	-------------------

BENI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

Nel corso dell'esercizio la Società, è subentrata quale parte utilizzatrice, in tre contratti di leasing finanziario in essere sugli immobili siti a Sesto S.Giovanni in Viale Sarca 336, in data 01/05/2008, Roma Via Ostiense 333 e Milano Viale Cassala 57, in data 23/12/2008. Si segnala che i contratti nr. IF883962 e IF883966 relativi agli immobili di Via Ostiense e Viale Cassala sono stati riscattati in data 31/03/2009. Ai sensi dell'art. 2427 comma 22 del Codice Civile, si fornisce il prospetto informativo sulle operazioni in leasing finanziario, la movimentazione dei beni in locazione finanziaria è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

Dati	Contratto IF 898594	Contratto IF 883962	Contratto IF 883966
Ente erogatore	Unicredit leasing SpA	Unicredit leasing SpA	Unicredit leasing SpA
Bene utilizzato	Immobile Viale Sarca	Immobile Via Ostiense	Immobile Via Cassala
costo sostenuto dal concedente	24.000.000,00	12.700.000,00	14.700.000,00
costo subentro contratto leasing	19.025.672,65	9.656.811,61	11.177.557,66
valore attuale rate non scadute e riscatto	18.297.829,41	9.521.927,83	11.048.786,38
onere finanziario effettivo	625.570,96	47.103,77	54.521,63
aliqu. ammortamento virtuale	1,5%	1,5%	1,5%
ammort. virtuale dell'esercizio	285.385,09	144.852,17	167.663,36
fondo ammort. virtuale	285.385,09	144.852,17	167.663,36
valore bilancio (metodo finanziario)	18.740.287,56	9.511.959,44	11.009.894,30

Contestualmente all'iniziativa immobiliare di Via Mercato / Foro Buonaparte in Milano, sono stati acquisiti nr.19 contratti di leasing, aventi ad oggetto arredi fissi e mobili, presenti all'interno del fabbricato, in relazione ai quali si fornisce il prospetto informativo ai sensi dell'art. 2427 comma 22 del Codice Civile.

Dati	Contratto LI 894463	Contratto LI 915544	Contratto LI 915546	Contratto LI 915548	Contratto LI 915549
Ente erogatore	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing
Bene utilizzato	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi
costo sostenuto dal concedente	13.414,06	13.741,26	47.907,94	9.379,17	11.828,64
costo subentro contratto leasing	8.515,91	9.020,98	29.888,68	6.774,26	7.634,84
valore attuale rate non scadute e riscatto	7.474,77	7.968,87	26.152,31	6.400,26	6.782,07
onere finanziario effettivo	270,87	288,86	946,15	217,27	241,47
aliqu. ammortamento virtuale	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ammort. virtuale dell'esercizio	1.021,91	1.082,52	3.586,64	812,91	916,18
fondo ammort. virtuale	1.021,91	1.082,52	3.586,64	812,91	916,18
valore bilancio (metodo finanziario)	7.494,00	7.938,46	26.302,04	5.961,35	6.718,66

Dati	Contratto LI 915550	Contratto LI 915551	Contratto LI 915552	Contratto LI 915553	Contratto LI 915555
Ente erogatore	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing
Bene utilizzato	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi
costo sostenuto dal concedente	7.122,10	7.038,87	11.280,00	19.680,00	92.255,00
costo subentro contratto leasing	4.675,60	5.083,72	7.654,70	13.787,07	64.602,50
valore attuale rate non scadute e riscatto	4.185,68	4.594,87	6.807,54	12.269,61	57.517,02
onere finanziario effettivo	149,75	162,78	245,12	441,08	2.072,16
aliq. ammortamento virtuale	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ammort. virtuale dell'esercizio	561,07	610,05	918,56	1.654,45	7.752,30
fondo ammort. virtuale	561,07	610,05	918,56	1.654,45	7.752,30
valore bilancio (applic. metodo finanziario)	4.114,53	4.473,67	6.736,14	12.132,62	56.850,20

Dati	Contratto LI 915556	Contratto LI 915557	Contratto LI 915558	Contratto LI 915559	Contratto LI 915561
Ente erogatore	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing
Bene utilizzato	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi
costo sostenuto dal concedente	9.350,00	10.510,00	17.520,00	33.125,00	189.163,53
costo subentro contratto leasing	6.357,17	7.145,91	11.912,02	25.522,02	119.925,80
valore attuale rate non scadute e riscatto	5.626,46	6.324,51	10.542,74	19.933,19	105.408,40
onere finanziario effettivo	200,89	225,84	376,50	711,65	3.850,79
aliq. ammortamento virtuale	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ammort. virtuale dell'esercizio	762,86	857,51	1.429,44	3.062,64	14.391,10
fondo ammort. virtuale	762,86	857,51	1.429,44	3.062,64	14.391,10
valore bilancio (applic. metodo finanziario)	5.594,31	6.288,40	10.482,58	22.459,38	105.534,70

Dati	Contratto LI 915564	Contratto LI 938167	Contratto LI 958971	Contratto LI 958976
Ente erogatore	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing
Bene utilizzato	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi
costo sostenuto dal concedente	535.081,56	72.106,00	417.596,10	184.558,06
costo subentro contratto leasing	333.332,82	48.205,43	191.604,25	96.449,55
valore attuale rate non scadute e riscatto	292.094,99	42.607,84	170.995,45	85.810,00
onere finanziario effettivo	10.685,44	1.528,06	6.374,58	3.125,67
aliq. ammortamento virtuale	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ammort. virtuale dell'esercizio	39.999,94	5.784,65	22.992,51	11.573,95
fondo ammort. virtuale	39.999,94	5.784,65	22.992,51	11.573,95
valore bilancio (applic. metodo finanziario)	293.332,88	42.420,78	168.611,74	84.875,60

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

I crediti a fine esercizio ammontano a Euro 14.763.342 (Euro 20.526.541 al 31/12/2007), con un decremento di Euro 5.763.199 rispetto al precedente esercizio. La movimentazione dei crediti è essenzialmente determinata dai seguenti fattori:

- decremento di Euro 13.151.211 in seguito alla fatturazione di redditi garantiti e altre voci residuali, maturate al 31/12/2007, il cui incasso è avvenuto a mezzo compensazione delle partite debitorie legate alle iniziative immobiliari di Viale Sarca e Via Manzoni in Milano.
- incremento di Euro 5.562.767 dei crediti per fatture da emettere, riferibili in gran parte ai redditi garantiti di competenza dell'esercizio e a somme da riaddebitare, connesse al subentro in due contratti di leasing, e ad un incremento dei crediti tributari di Euro 1.798.068 riconducibile al credito iva ed a maggiori acconti corrisposti all'erario in corso d'anno.

La composizione dei crediti è la seguente:

Crediti verso inquilini	507.537
Note credito da emettere	-31
Crediti per fatture da emettere	6.189.835
Fondo svalutazione crediti	-94.633
Totale crediti verso clienti	6.602.708

Crediti per ritenute fiscali	51.917
Crediti per imposta sostitutiva TFR	19
Crediti Irap	531.154
Crediti Ires	985.971
Credito IVA	6.499.947
Totale crediti tributari	6.068.989
Crediti diversi	107
Depositi cauzionali per utenze	17.319
Anticipi in conto fornitura	74.219
Totale altri crediti	91.645
Totale crediti	14.763.342

In relazione ai crediti, si precisa quanto segue:

i crediti per fatture da emettere, pari a Euro 6.189.835, sono così composti:

- Fatture da emettere per redditi garantiti	3.409.057
- Fatture da emettere per spese da addebitare a inquilini	569.391
- Fatture da emettere a Controllante Fasc	28.000
- Fatture da emettere in relazione al costo relativo al riscatto anticipato di contratti di leasing immobiliare	2.083.333
- Fatture da emettere per altre spese	100.054
Totale fatture da emettere	6.189.835

Le fatture da emettere per redditi garantiti includono crediti scaduti al 31/12/2008 con riferimento agli immobili siti in Milano Corso Sempione, Via Piero della Francesca e Via Solferino-Via S.Marco.

Nel 2009 attraverso l'operazione di acquisto dell'immobile di Sesto S.Giovanni, tali crediti saranno incassati mediante compensazione.

- Il Fondo svalutazione crediti al 31/12/2008 è pari a Euro 94.633. La movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente:

- Fondo iniziale al 01/01/2008	71.562
Accantonamento dell'esercizio	23.071
Utilizzi	0
Fondo finale al 31/12/2008	94.633

- I crediti per ritenute fiscali, pari a Euro 51.917, sono relativi a interessi attivi di conto corrente e risultano composti come segue:

- Interessi 1° trimestre 2008	10.248
- Interessi 2° trimestre 2008	10.371
- Interessi 3° trimestre 2008	16.260
- Interessi 4° trimestre 2008	15.038
Totale crediti per ritenute fiscali	51.917

- Il credito IVA pari a Euro 6.499.947 (Euro 5.201.119 al 31/12/2007) registra un incremento di Euro 1.298.828 rispetto al precedente esercizio, dovuto sostanzialmente alle acquisizioni immobiliari avvenute in corso d'anno.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a fine esercizio a Euro 4.798.297 (Euro 3.200.177 al 31/12/2007), con un incremento di Euro 1.598.120 rispetto al precedente esercizio. Detto ammontare risulta così composto:

Cassa contante	1.867
Depositi bancari	4.796.430
Totale disponibilità liquide	4.798.297

Si segnala che tra i depositi bancari, in relazione all'iniziativa immobiliare di via Manzoni prima, via Cassala e via Ostiense dopo, sono stati aperti due conti correnti presso la Unicredit Corporate Banking. Nel primo caso si è proceduto in tal senso per l'operazione di accollo del mutuo ipotecario, erogato dalla suddetta banca, gravante sull'immobile di via Manzoni successivamente estinto, contestualmente alla vendita del bene avvenuta il 30/06/2008. L'apertura del secondo conto corrente è stata invece strumentale al subentro nei contratti di leasing finanziario.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 3.283 (Euro 2.632 al 31/12/2007), con un incremento di Euro 651 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare è dato unicamente dai risconti attivi, ed è relativo alla quota di costi di competenza dell'esercizio successivo.

PASSIVO**PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto al 31.12.2008 evidenzia un saldo positivo di Euro 88.723.296 (Euro 44.730.309 al 31/12/2007) e risulta composto come segue:

Capitale sociale	2.520.000
Riserva di rivalutazione ex DL 185/08	8.621.938
Riserva legale	74.299
Altre riserve	72.036.077
Utili portati a nuovo	1.128.808
Utile dell'esercizio	4.342.174
Totale patrimonio netto	88.723.296

Il capitale sociale 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.

Si precisa che nel corso del 2008, il patrimonio netto ha registrato un incremento di Euro 43.992.987, determinato dall'utile dell'esercizio corrente pari ad Euro 4.342.174, dal versamento in conto capitale effettuato dalla controllante per Euro 31.028.875 in relazione all'acquisto dell'immobile di via Mercato in Milano e dalla riserva di rivalutazione pari ad Euro 8.621.938.

In corso d'anno, l'assemblea dei soci ha deliberato di destinare gli utili 2007 a nuovo per Euro 892.438 e a riserva legale per Euro 46.970. 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.

FONDO PER RISCHI E ONERI

Sono iscritti in bilancio sulla base della migliore stima e tenendo conto degli elementi conoscitivi utilizzabili, per i quali sussiste esistenza certa o probabile pur non essendo determinabili nell'ammontare o nella manifestazione.

Nel presente bilancio è stato iscritto un fondo per oneri futuri di complessivi Euro 1.284.058, a fronte dell'accertata esistenza di manufatti in amianto nell'immobile sito a Roma Via

Ostiense 333 e nel fabbricato in Milano Viale Cassala 57, ipotizzando i potenziali costi di rimozione e ripristino a norma di legge degli edifici.

Tale fondo include inoltre un importo di Euro 171.911 a copertura dei costi che potrebbero generarsi sugli immobili recentemente ristrutturati, dall'insorgere di lievi difetti o piccole sistemazioni visibili solo con l'utilizzo dei beni.

Si precisa che le suddette somme sono state riconosciute dalla società cedente i contratti di leasing a titolo di indennizzo e non a scomputo dal prezzo di cessione.

Il fondo è costituito come segue:

Consistenza al 31/12/2008

per costi di rimozione amianto	1.112.147
per oneri dopo la chiusura delle commesse	171.911
Totale fondo oneri futuri	1.284.058

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Tale voce al 31/12/2008 è pari a 12.690 (Euro 9.609 al 31/12/2007) e rappresenta la passività a fine anno per indennità di fine rapporto dovuta ai due dipendenti in forza alla società. Rispetto al precedente esercizio il Fondo TFR si è movimentato come segue:

Fondo iniziale al 01/01/2008	9.609
Accantonamento dell'esercizio	3.113
Utilizzi per imposta sostitutiva rival. TFR	-32
Fondo finale al 31/12/2008	12.690

DEBITI

I debiti al 31/12/2008 ammontano a Euro 208.917.406 (Euro 194.667.997 al 31/12/2007), con un incremento netto di Euro 14.249.409 rispetto allo scorso esercizio. La loro composizione è la seguente:

Debiti per finanziamento controllante	173.635.780
Debiti verso soci	173.638.780
Debiti verso banche	30
Debiti verso banche	30
Debiti verso inquilini per acconti	-278
Acconti da clienti diversi	5.646.729
Acconti	5.646.451

Fornitori	4.787.591
Fatture da ricevere	17.331.846
Debiti verso fornitori	22.119.437
Debiti per imposte correnti – Ires	2.844.803
Debiti per imposte correnti – Irap	630.430
Debiti per imposte sostitutive su rivalutazione	1.247.195
Debiti per altre imposte	444.804
Erario c/ritenute	16.247
Debiti per imposta rivalutazione TFR	8
Debiti tributari	5.183.487
Debiti verso INPS	3.209
Debiti verso enti previdenziali	3.209
Debiti verso dipendenti	334
Debiti v.so amministratori	465
Arrotondamenti	3
Debiti v.so inquilini per interessi su depositi cauzionali	102
Debiti verso inquilini per depositi cauzionali	216.326
Debiti diversi	2.111.782
Altri debiti	2.329.012
Totale debiti	208.917.406

In merito ai debiti, si precisa quanto segue:

- Gli acconti da clienti diversi includono i redditi garantiti incassati nel 2008, anticipatamente rispetto alla data di maturazione, che verranno imputati nei conti economici dei futuri esercizi, sulla base della effettiva competenza.
- I debiti verso fornitori si originano in parte dall'accollo delle somme vantate dalle imprese appaltatrici per i lavori di ristrutturazione nei confronti delle società del Gruppo Statuto, pari a Euro 1.693.588, e in parte al corrispettivo non saldato, come da accordi, dovuto alla società Derilca Srl per la cessione dei contratti di leasing di Roma Ostiense e Milano Cassala, pari ad euro 2.500.000; la restante parte è rappresentata dalle fatture fornitori ordinari contabilizzate al 31/12/2008.
- Tra i debiti tributari si precisa che al fine di dare rilevanza fiscale all'operazione di rivalutazione sono state appostate le imposte relativamente a:

- a) Imposta sostitutiva pari ad Euro 224.490 operata con aliquota al 3% sul totale dei beni ammortizzabili pari ad Euro 7.482.985.
 - b) Imposta sostitutiva pari ad Euro 35.792 operata con aliquota al 1,5% sul totale dei beni non ammortizzabili (terreni e abitativo) pari ad Euro 2.386.147.
 - c) Imposta sostitutiva pari ad Euro 986.913 operata con aliquota al 10% sul saldo attivo di rivalutazione pari ad Euro 9.869.133.
- I debiti per fatture da ricevere, pari a Euro 17.331.846, sono composti come segue:
- | | |
|--|-------------------|
| - Per oneri finanziari su finanziamento FASC | 16.592.000 |
| - Per prestito di personale da FASC | 300.242 |
| - Per spese di consulenza | 17.707 |
| - Per spese di manutenzione ordinaria | 116.603 |
| - Per canoni di leasing | 193.786 |
| - Per spese di manutenzione ordinaria carico inquilini | 111.508 |
| Totale fatture da ricevere | 17.331.846 |

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 10.457 (Euro 10.166 al 31/12/2007), con un decremento di Euro 291 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare è dato unicamente dai risconti passivi relativi ai canoni di locazione di competenza dell'esercizio successivo.

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

Risultano iscritti a bilancio debiti di durata superiore a 5 anni relativi al finanziamento ricevuto della controllante pari ad Euro 173.635.780. 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 21.679.109 (Euro 16.565.193 al 31/12/2007), con un incremento di Euro 5.113.916 rispetto all'esercizio precedente. La composizione del valore della produzione è la seguente:

Ricavi per canoni di locazione	9.050.507
Ricavi per redditi garantiti	8.946.028
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.996.535
Ricavi per recupero spese	623.014
Recupero spese legali da inquilini	0
Ricavi diversi	12.000
Compenso mandato gestione immobili	28.000
Rimborsi assicurativi	6.557
Sopravvenienze attive ordinarie	107
Arrotondamenti	176
Plusvalenze da alienazioni immobili	3.012.720
Totale altri ricavi e proventi	3.682.574
Totale valore della produzione	21.679.109

In merito al valore della produzione si precisa quanto segue:

- I ricavi per Euro 8.946.028, si riferiscono ai redditi garantiti maturati nell'esercizio al netto dei canoni di locazione effettivamente emessi nello stesso periodo; il montante calcolato come sopra detto, è contrattualmente garantito dalle Società venditrici degli immobili di Roma Via Priscilla, Milano Via Solferino/San Marco, Milano Via Lomazzo, Milano C.so Sempione, Milano Via Piero Della Francesca e Milano via Kuliscioff; si precisa che la garanzia del reddito garantito sull'immobile di Via Priscilla è contrattualmente scaduta alla data del 18/12/2008.
- I ricavi per recupero spese, pari a Euro 623.014, si riferiscono, per Euro 515.980, a costi di manutenzione ed altre spese condominiali interamente addebitati agli inquilini, Euro 56.297 a costi di manutenzione ed altre spese condominiali di competenza della proprietà, e, per Euro 50.737 relativo al 90% del costo del personale ai portieri, addebitato agli inquilini.

Si precisa che l'incremento del valore della produzione rispetto all'esercizio precedente è stato di circa il 31%, ed è imputabile per il 40% circa alla crescita dei ricavi per canoni di locazione conseguente all'aumento del patrimonio immobiliare della società e della sua quota locata, e per il restante 60% circa per la plusvalenza realizzata con la cessione dell'immobile di Via Manzoni.

In merito alle sopravvenienze attive, si precisa che queste sono interamente originate da un rimborso di tasse di registro pagate in eccesso all'Agenzia delle Entrate.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano complessivamente a Euro 6.989.005 (Euro 4.745.843 al 31/12/2007), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.243.162, riconducibile essenzialmente al costo dei canoni di leasing per Euro 1.242.246, ed ai maggiori costi imputabili all'incremento del patrimonio immobiliare quali gli ammortamenti che hanno registrato un incremento di Euro 442.179 e gli oneri diversi di gestione incrementatisi di Euro 427.609.

Tale voce rappresenta 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 3.210 (Euro 4.486 al 31/12/2007), con un decremento di Euro 1.276 rispetto al precedente esercizio, l'ammontare è composto da acquisti di materiale di consumo e cancelleria.

Costi per servizi

Ammontano complessivamente a Euro 738.793 (Euro 590.314 al 31/12/2007), con un incremento di Euro 148.479 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Consulenze legali e notarili	20.184
Consulenze tecniche	138.091
Consulenze amministrative	26.783
Consulenze fiscali	75.023
Emolumenti e rimborsi spese organi collegiali	29.005
Distacco di personale da FASC	300.242
Servizi informatici	2.832
Premi di assicurazione leasing	16.189
Spese postali	14
Energia elettrica	916
Spese telefoniche	4.500
Manutenzione macchine	3.291
Servizi diversi	50.922
Costi per la locazione immobiliare	67.167
Servizi di vigilanza	3.634
Totale costi per servizi	738.793

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

- I costi del distacco di personale pari a Euro 300.242 sono relativi al costo annuo del personale operante nella società distaccato dalla Fondazione FASC;
- I servizi diversi sono sostanzialmente relativi ai costi per l'attività promozionale per l'affittanza del complesso immobiliare di Via Piero della Francesca, come la creazione, la stampa e l'inoltro di materiale pubblicitario e la pubblicazione su periodici.
- I costi per la locazione immobiliare sono relativi alla provvigione riconosciuta ad un intermediario a seguito della chiusura di un importante contratto di locazione nel complesso immobiliare di Via Piero della Francesca.
- I premi di assicurazione sono connessi ai leasing acquisiti in corso d'anno e sono contrattualmente richiesti dal concedente.

Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a fine esercizio a Euro 1.302.153 (Euro 53.431 al 31/12/2007) con un incremento di Euro 1.248.722 rispetto al precedente esercizio. La composizione dei costi per il godimento dei beni di terzi è la seguente:

Affitti passivi corrisposti a F.A.S.C	41.555
Canoni di leasing immobiliari	1.110.734
Canoni di leasing arredi	131.512
Canoni di locazione operativa macchine	18.352
Totale costi godimento beni di terzi	1.302.153

In merito alla composizione dei costi per godimento beni di terzi si precisa che:

- I canoni di leasing immobiliare sono in gran parte riferibili al contratto di locazione finanziaria dell'immobile sito a Sesto S.Giovanni in Viale Sarca, e in misura molto residuale ai contratti di Roma Via Ostiense e Milano Via cassala; i leasing mobiliari sono relativi agli arredi dell'immobile di proprietà sito a Milano in Via Mercato. Tutti i canoni hanno manifestazione mensile posticipata, si precisa che sono costituiti da una componente capitale e dalla quota interessi.

Costi per il personale

Ammontano a fine esercizio a Euro 59.434 (Euro 52.987 al 31/12/2007), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6.447, imputabile al rinnovo del CCNL dei portieri. La composizione dei costi per il personale è la seguente:

Salari e stipendi	40.864
Oneri sociali	12.398
Accantonamento TFR	3.113
Rimborsi spese al personale	3.059
Totale costi per il personale	59.434

Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a fine esercizio a Euro 3.215.471 (Euro 2.802.290 al 31/12/2007), con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 413.181, sono composti come segue:

Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.192.400
Accantonamento rischi su crediti	23.071
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.215.471

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.

Oneri diversi di gestione Ammontano a fine esercizio a Euro 1.669.944 (Euro 1.242.335 al 31/12/2007), con un incremento di Euro 427.609 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Manutenzione ordinaria	380.058
Premi assicurativi immobili	58.748
Spese anticipate per conto inquilini	566.935
Imposte e tasse	231.856
ICI	414.585
Sopravvenienze passive ordinarie	17.470
Sopravvenienze passive indeducibili	292
Totale oneri diversi di gestione	1.669.944

In merito alla composizione degli oneri diversi di gestione si precisa quanto segue:

Le spese anticipate per conto inquilini, pari a Euro 566.935, si riferiscono a spese di manutenzione ed altri costi condominiali interamente riaddebitati agli inquilini, nel precedente esercizio ammontavano a Euro 395.997.

Le sopravvenienze passive ordinarie sono conseguenti allo storno di parte degli interessi legali maturati sui crediti per redditi garantiti al 31/12/2007, riconosciuto alle società debentrici in occasione della chiusura dell'operazione Sarca-Manzoni.

Le imposte e tasse sono sostanzialmente riferibili al costo per iva indetraibile pari Euro 164.501 e alle imposte di registro gravanti sui contratti di locazione pari ad euro 49.677.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari evidenziano complessivamente un saldo negativo di Euro 6.872.699 (Euro 9.297.466 al 31/12/2007), con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 2.424.767. La loro composizione è la seguente: Proventi finanziari

Interessi attivi bancari	193.171
Totale proventi finanziari	193.171

Oneri finanziari

Interessi su finanziamenti controllante	-6.914.000
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.608
Interessi passivi su mutuo ipotecario	-127.321
Commissioni bancarie	-17.083
Interessi di mora su ritardato pagamento debiti	-5.858
Totale oneri finanziari	-7.065.870
Totale proventi e oneri finanziari	-6.872.699

Relativamente agli oneri finanziari, gli interessi su finanziamenti da controllante sono relativi a prestiti a medio termine accordati dalla controllante per complessivi Euro 173.635.780. Il loro valore a bilancio tiene conto della temporalità con la quale sono stati effettuati i singoli versamenti dei finanziamenti da parte dell'ente controllante.

Gli interessi su mutuo ipotecario sono maturati in un periodo di tre mesi, sul debito di Euro 7.905.185, accollato all'atto dell'acquisizione dell'immobile di Via Manzoni, successivamente alienato in data 30/06/2008.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

I proventi e gli oneri straordinari evidenziano complessivamente un saldo positivo di Euro 2 (Euro 3 al 31/12/2007), con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 1. La loro composizione è la seguente:

Proventi straordinari

Arrotondamenti euro

2

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Ammontano a Euro 3.745.233 (Euro 1.582.479 al 31/12/2007), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.892.754. Rappresentano l'accantonamento per imposte correnti dell'esercizio come segue:

Ires	Euro 2.844.803
Irap	<u>Euro 630.430</u>
Totale	Euro 3.745.233

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

In ottemperanza ai disposti dell'art. 2497 bis del C.C., si espone un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (valori al 31/12/2007) del F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri) che esercita attività di direzione e coordinamento sulla società:

STATO PATRIMONIALE

A)	CREDITI VERSO SOCI	0
B)	IMMOBILIZZAZIONI	437.697.271
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	85.531.017
D)	RATEI E RISCONTI	3.004.968
	TOTALE ATTIVO	526.233.256
A)	PATRIMONIO NETTO	510.496.767
	- Riserve	496.913.977
	- Utile dell'esercizio	13.582.790
B)	FONDI PER RISCHI E ONERI	1.912.408
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	399.157
D)	DEBITI	13.424.924
E)	RATEI E RISCONTI PASSIVI	0
	TOTALE PASSIVO	526.233.256