

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**

Strada 1, Palazzo F1 - Milanofiori  
20090 Assago – Milano  
Capitale sociale 2.582.280 i.v.  
R.I.MI 224801 – R.E.A. MI 1485670  
P.IVA 12559870154 - C.F. 04467040483  
Iscrizione U.I.C. 30683

**BILANCIO AL 30 SETTEMBRE 2002**

## CARICHE SOCIALI

### Consiglio di Amministrazione

*Presidente:* Dipl. Kfm. Hans Michael Heitmüller

*Vice Presidente:* Dipl. Kfm. Bernd Schröck

*Consigliere Delegato:* Dott. Roberto Quarantelli

### Collegio Sindacale

*Presidente:* Dott. Gianni Colucci

*Sindaci effettivi:*  
Dott. Fabrizio Acerbis  
Dott. Marco Meulepas

## INDICE

**Relazione sulla gestione**

---

**Struttura e contenuto del Bilancio**

---

**Nota integrativa**

---

**Relazione del Collegio Sindacale**

---

**Relazione di certificazione**

---

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Bilancio al 30 settembre 2002 che presentiamo alla Vostra approvazione è rappresentativo del quarto esercizio sociale dall'inizio della attività di locazione intrapresa nel gennaio 1999.

La Vostra Società ha operato in un quadro economico "europeo", che ha visto il 1° gennaio 2002 l'introduzione definitiva della divisa "Euro" in sostituzione delle monete nazionali dei dodici paesi membri della CEE.

Lo stesso spirito europeo ha contraddistinto le attività della Capogruppo, la quale, grazie anche all'impulso garantito dalle Casse di Risparmio (Sparkassen), ha ulteriormente rafforzato la propria presenza in campo internazionale con 11 filiali in diversi paesi CEE ed extra-CEE.

In varie occasioni, il Sig. Heitmüller, Presidente della Vostra Società, nonché Presidente della Deutsche Sparkassen Leasing AG & Co. KG, ha ribadito le linee guida del piano strategico che vedrà il Gruppo, già leader in Germania, tra i principali attori in campo internazionale entro il 2009.

Allo scopo di fornire un quadro generale delle condizioni socio-economiche nelle quali la Vostra Società si è trovata ad operare, qui di seguito riportiamo un breve resoconto dei principali fattori di mercato e di settore che hanno contraddistinto l'anno trascorso.

Per quanto attiene l'andamento del mercato monetario si è confermata una costante diminuzione dei tassi di interesse a breve e a lungo termine.

A seguito dell'indebolimento dell'economia statunitense e delle relative politiche monetarie attivate dalla FED a supporto del dollaro, anche la BCE ha dovuto adeguare, al ribasso, il livello dei tassi di interesse per non acuire ulteriormente la fase recessiva tuttora in atto.

Per quanto attiene l'economia statunitense, è dal lontano 1961 che non si registrano tassi monetari così bassi e non è improbabile prevedere una diminuzione anche in ambito CEE entro la fine dell'anno.

A livello di analisi macroeconomica, pur ipotizzando nella seconda metà del 2003 una crescita dei tassi di interesse, si può immaginare un'inversione di tendenza nel prossimo biennio determinata da un clima di minore incertezza e da una maggiore stabilità nella dinamica degli investimenti.

Se il quadro generale dell'economia non può definirsi esaltante a causa della instabilità dell'Euro, del calo dei consumi privati e dal perdurare di spinte inflazionistiche, con situazioni di stagflazione che non si riscontravano da decenni, il comparto leasing ha registrato una generalizzata tenuta, pur non confermando la crescita a due cifre registrata nell'ultimo triennio.

Il settore del leasing in Italia ha comunque registrato un tasso di crescita tra i più alti in Europa. I dati progressivi forniti da Assilea a fine settembre, registrano una crescita intorno al 7%, a fronte di un totale di investimenti pari a 23,4 miliardi di Euro. Il dato tendenziale annuale dovrebbe raggiungere i 33 miliardi di Euro, anche per effetto dell'impulso che la "Tremonti bis" dovrebbe garantire a fine anno.

La crescita ha toccato tutti i comparti, ma i settori trainanti della locazione finanziaria in Italia continuano ad essere il leasing immobiliare ed auto, mentre si registra un dato negativo relativo al leasing strumentale, storicamente il settore più attivo in passato.

Il leasing immobiliare si conferma sempre più come strumento finanziario alternativo al mutuo per la sua valenza fiscale e per la relativa facilità di accesso al prodotto, sia da parte delle PMI che delle grandi aziende.

Il leasing strumentale continua ad essere il prodotto classico di finanziamento degli investimenti, sia nel settore industriale sia in quello dei servizi e del terziario avanzato. Per quanto riguarda nuove aree potenziali di sviluppo, forti aspettative sono rivolte alla "locazione operativa", anche se questo prodotto, già maturo in altri Paesi, non è ancora pienamente offerto dai maggiori operatori italiani della locazione finanziaria poiché necessita di personale e strutture specialistiche indirizzate al *Vendor & Asset Management*.

Anche il cosiddetto *Vendor Business (i.e. canale fornitori)*, alla quale la Vostra Società si rivolge da sempre, registra una crescente attenzione da parte delle maggiori società di leasing, interessate alle potenzialità commerciali di tale canale di vendita.

Se i dati complessivi delle operazioni di leasing stipulate in Italia, in un contesto economico sicuramente difficile, sono indicativi di un buon stato di salute, perdura la riduzione dei margini di intermediazione. La sempre maggiore concorrenza tra i leader di mercato (con i primi 5 che coprono il 40% dello stesso) ha generato politiche di *pricing* sempre più aggressive che, congiuntamente all'aumento del costo di rifinanziamento (dalle normali linee bancarie a breve alle operazioni di *securitisation*), non possono che porre l'accento sulla capacità del settore di mantenere indici di redditività in linea con i principali attori europei del settore.

In tal senso si è notato negli ultimi mesi una comune tendenza degli operatori all'innalzamento dei margini di contribuzione, manovra questa necessaria al mantenimento di una redditività che permetta agli stessi un equilibrio di bilancio accettabile dagli azionisti.

## **SVILUPPO DELLA ATTIVITA' COMMERCIALE**

Per far fronte al quadro generale sopra delineato ed allo scopo di recuperare margini di redditività, la Vostra Società ha incrementato le sinergie di gruppo in campo commerciale ed operativo, ha sviluppato e commercializzato prodotti finanziari ad alto valore aggiunto ed ha ottimizzato al meglio i rapporti con i propri finanziatori.

In particolare sono stati rafforzati gli accordi commerciali con Fornitori con i quali la Vostra Società già collaborava e nel contempo sono stati creati nuovi accordi che vedono la Vostra Società operare con produttori multinazionali e distributori di beni strumentali leader nei rispettivi settori di appartenenza.

In tal senso, si prevede a breve termine un ulteriore sviluppo nell'area del *Vendor Business* in forza degli investimenti e degli sforzi commerciali che anche la casa madre sta operando in tale direzione.

In particolare va menzionato la presenza nei settori macchine per la stampa, carrelli elevatori, piattaforme aeree, movimento terra, macchinari per l'edilizia, autogrù e veicoli industriali.

Solo in via occasionale sono stati perfezionati contratti aventi per oggetto autovetture o beni riconducibili al settore *Information Technology*, anche se in tal senso sono in corso valutazioni con un Partner americano per lo sviluppo di un prodotto a forte contenuto specialistico ed innovativo per il mercato italiano.

Nell'anno sono stati contabilizzati n° 972 contratti, per un valore prossimo ai 66 milioni di Euro, che, se rapportati alla recente costituzione ed alle risorse umane disponibili, sono indicativi di una eccellente produzione pro capite.

Il taglio medio delle singole operazioni si è attestato intorno ai € 68.000, con una netta concentrazione nel Nord Italia.

## RISORSE UMANE

L'organico della Società al 30 settembre 2002 era composto da 11 risorse, così suddivise:

- n° 8 impiegati,
- n° 2 quadri direttivi,
- n° 1 dirigente.

Le assunzioni di personale sono state effettuate tenendo conto dell'esperienza maturata in società di leasing di matrice internazionale, con particolare riferimento alla specifica operatività di nicchia che la Società persegue.

In tal senso saranno assunte nei prossimi mesi due risorse aggiuntive, tese a rafforzare le strutture commerciali ed operative della Società.

## ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

❖ Al fine di ottimizzare le sinergie commerciali che la Capogruppo può garantire alle proprie affiliate, sono state ulteriormente sviluppate le figure professionali di *"International Desk Manager"* e *"International Partnering Manager"* le quali, in sinergia con le varie strutture commerciali ed operative, dovranno sviluppare e gestire le opportunità commerciali del Gruppo.

❖ Vanno inoltre menzionate le valutazioni, tuttora in atto, circa le opportunità di intervento in aree commerciali nelle quali la casa madre già opera con successo: dette analisi potrebbero trovare un riscontro operativo già nel corso del prossimo esercizio, con riferimento ai settori Car Fleet Management (i.e. flotte auto) e Information Technology (i.e. sistemi informativi e telecomunicazioni).

❖ La Società, allo scopo di dotarsi di un migliore supporto operativo, ha effettuato un'analisi di pacchetti informativi disponibili sul mercato europeo con l'ausilio della casa madre. Non avendo trovato un prodotto pan-europeo che rispondesse alle necessità del gruppo, si sta concentrando sul mercato italiano al fine di selezionare il pacchetto informatico che più si adatta alle attività presenti e future.

❖ Per ultimo, ma non per questo meno importante, è in fase di ultimazione, in collaborazione con la casa madre, un sistema di gestione centralizzata di tesoreria (i.e. Cash Pooling) quale strumento di ottimizzazione delle risorse finanziarie delle società del gruppo europeo.

## FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Il totale Attività dello Stato Patrimoniale alla chiusura dell'esercizio ammontava a 124,6 milioni di euro. La Vs. Società risponde così ad uno dei requisiti richiesti per l'iscrizione d'ufficio nell'Elenco Speciale Intermediari Finanziari ex art. 107 DLgs. 385/93.

Qualora il suddetto requisito venisse confermato nel corso dei primi mesi del prossimo esercizio, la Vs. Società predisporrà tempestivamente un piano d'azione per far fronte alle implicazioni di carattere operativo che tale passaggio comporta.

## **EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.**

❖ Si ritiene opportuno segnalare l'ammontare di circa Euro 3,2 milioni relativo a contratti di locazione stipulati prima della chiusura di esercizio, che trovano riscontro nei conti d'ordine, in quanto produrranno i loro effetti economico-finanziari nel prossimo esercizio a seguito della consegna e installazione dei beni procrastinata nel tempo.

❖ Al termine dell'esercizio in esame si è dovuta registrare l'insorgere di una pratica incagliata di rilevante ammontare (debito residuo pari a 3,3 milioni).

Nello specifico si tratta di un Cliente, di rilevanza nazionale nel settore della stampa, che è stato ammesso alla procedura di Amministrazione Straordinaria D.Lgs 270/99.

In base ai primi contatti intervenuti con il Commissario Straordinario e alla luce del corrente valore commerciale dei beni oggetto dei contratti di leasing rispetto al credito implicito vantato dalla Vs. Società, allo stato attuale non si ravvedono particolari motivi di preoccupazione circa perdite che possano eccedere il fondo svalutazione crediti in essere. Ovviamente sono state e saranno attuate tempestivamente tutte le azioni legali ed extra giudiziali tese a trovare un accordo soddisfacente per le parti coinvolte; a tal fine occorre precisare che, vista la qualità e l'importanza strategica dei beni attualmente sotto il controllo e gestione dell'Amministrazione Straordinaria, lo stesso Commissario Straordinario, nonché alcuni operatori del mercato della stampa, si sono dichiarati fermamente interessati ad una soluzione rapida circa la continuazione del rapporto contrattuale.

Vale la pena sottolineare che la componente di fondo rischi ed oneri destinata a coprire i crediti impliciti nei contratti di locazione in essere registra un saldo pari ad Euro 347.409, con un accantonamento a valere sull'esercizio in esame pari a Euro 277.000 contro i 180.760 accantonati nell'anno precedente. Allo stato attuale tale fondo è da ritenersi complessivamente congruo, sia in relazione alle politiche prudenziali di credito costantemente attuate dalla Società, nonché in ragione della esperienza fino ad ora maturata, che ha visto nei primi quattro esercizi un numero di contratti risolti inferiori alla decina ed un utilizzo del fondo pari a 240.933 Euro.

❖ Per quanto attiene l'attività commerciale posta in essere nei primi mesi successivi alla chiusura di bilancio, nonostante il negativo clima economico si registrano segnali e fatti decisamente positivi che fanno ben sperare sull'evoluzione dell'esercizio in corso.

## **RISULTATO D'ESERCIZIO**

Il Bilancio qui allegato, che chiude al 30 settembre 2002, presenta una perdita civilistica netta pari ad Euro 215.419, che, sommandosi alle perdite pregresse ammontanti a Euro 842.625, porterà le perdite a nuovo, dopo l'approvazione di questo bilancio, ad un totale di Euro 1.058.044.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai principi generali di prudenza e competenza nella prospettiva di continuazione dell'attività.

La natura della perdita è sostanzialmente riconducibile ai principi contabili applicati con riferimento agli ammortamenti dei beni oggetto di operazioni di locazione operativa stipulate dalla Società nel pieno rispetto dei criteri dettati dalla Banca d'Italia: infatti, qualora si fosse applicato il cosiddetto "metodo finanziario" nel calcolo degli ammortamenti di detti beni, il risultato di esercizio, al netto delle imposte (IRAP) sarebbe stato positivo, come qui di seguito dettagliato.

<b>Risultato civilistico</b>	<b>( 215 )</b>
Canoni	( 27.528 )
Ammortamenti	21.870
Interessi finanziari	5.414
Plus/Minusvalenze civili su cessioni	455
Plusvalenze finanziarie su cessioni	2
<b>Risultato finanziario</b>	<b>(2)</b>

Ciò nonostante e con riferimento a quanto sopra enunciato, poiché la Società registra perdite pregresse che riducono il capitale di oltre un terzo del suo valore nominale, il Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza a quanto disposto all'art.2446 c.c., ritiene portare all'attenzione del Socio Unico quanto sopra affinché vengano attuati gli opportuni provvedimenti del caso.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

*L'Amministratore Delegato*  
*Dott. Roberto Quarantelli*

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
Strada 1, Palazzo F1 - Milanofiori  
20090 Assago – Milano  
Capitale sociale 2.582.280 i.v.  
R.I.MI 224801 – R.E.A. MI 1485670  
P.IVA 12559870154 - C.F. 04467040483  
Iscrizione U.I.C. 30683

<b>ATTIVO</b>	<b><u>30/09/2002</u></b>	<b><u>30/09/2001</u></b>
<b>10. Cassa e disponibilità</b>	<b>306</b>	<b>872</b>
<b>20. Crediti verso enti creditizi</b>	<b>880.469</b>	<b>75.426</b>
di cui:		
- a vista	13.787	
- altri crediti	866.682	
<b>40. Crediti verso la clientela</b>	<b>1.412.174</b>	<b>923.481</b>
<b>90. Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>22.554</b>	<b>51.601</b>
di cui:		
- costi di impianto	7.480	
<b>100. Immobilizzazioni materiali</b>	<b>110.990.407</b>	<b>70.167.106</b>
di cui:		
- per beni in locazione finanziaria	94.431.727	
- per beni in locazione operativa	15.085.670	
- per beni in attesa di locazione	1.387.241	
- altri beni aziendali	85.769	
<b>130. Altre attività</b>	<b>9.883.765</b>	<b>8.262.733</b>
<b>140. Ratei e risconti attivi</b>	<b>1.362.656</b>	<b>1.100.775</b>
di cui:		
- ratei attivi	1.258.403	
- risconti attivi	104.253	
<b>Totale dell'attivo</b>	<b><u>124.552.331</u></b>	<b><u>80.581.994</u></b>

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
 Strada 1, Palazzo F1 - Milanofiori  
 20090 Assago – Milano  
 Capitale sociale 2.582.280 i.v.  
 R.I.MI 224801 – R.E.A. MI 1485670  
 P.IVA 12559870154 - C.F. 04467040483  
 Iscrizione U.I.C. 30683

<b>PASSIVO</b>	<b><u>30/09/2002</u></b>	<b><u>30/09/2001</u></b>
<b>10. Debiti verso enti creditizi</b>	<b>109.837.422</b>	<b>65.167.107</b>
- a vista	5.255.673	
- a termine o con preavviso	104.581.749	
<b>20. Debiti verso enti finanziari</b>	<b>233.294</b>	<b>233.294</b>
- a vista		
- a termine o con preavviso	233.294	
<b>30. Debiti verso la clientela</b>	<b>376.726</b>	<b>314.122</b>
- a vista	376.726	
<b>50. Altre passività</b>	<b>3.621.330</b>	<b>9.731.966</b>
<b>60. Ratei e risconti passivi</b>	<b>8.521.892</b>	<b>3.014.134</b>
di cui:		
- ratei passivi	279.945	
- risconti passivi	8.241.947	
<b>70. Trattamento di fine rapporto di lavoro</b>	<b>72.995</b>	<b>59.813</b>
<b>80. Fondi per rischi e oneri</b>	<b>364.431</b>	<b>321.899</b>
b) fondi imposte e tasse	17.022	
c) altri fondi	347.409	
<b>120. Capitale sociale</b>	<b>2.582.280</b>	<b>2.582.285</b>
<b>140. Riserve</b>	<b>5</b>	
a) Riserva legale		
d) Altre riserve		
<b>160. Utili portati a nuovo</b>	<b>(842.625)</b>	<b>(458.614)</b>
<b>170. Utile (perdita) di esercizio</b>	<b>(215.419)</b>	<b>(384.012)</b>
<b>Totale del passivo</b>	<b><u>124.552.331</u></b>	<b><u>80.581.994</u></b>
 <b>GARANZIE ED IMPEGNI</b>		
<b>20. Impegni</b>	<b>46.232.932</b>	<b>39.582.542</b>
- IRS C/Vendite	43.053.024	
- V/fornitori	3.179.908	
per contratti stipulati		

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
Strada 1, Palazzo F1 - Milanofiori  
20090 Assago – Milano  
Capitale sociale 2.582.280 i.v.  
R.I.MI 224801 – R.E.A. MI 1485670  
P.IVA 12559870154 - C.F. 04467040483  
Iscrizione U.I.C. 30683

<b>COSTI</b>	<b><u>30/09/2002</u></b>	<b><u>30/09/2001</u></b>
<b>10. Interessi passivi e oneri assimilati</b>	3.989.817	2.396.236
<b>20. Commissioni passive</b>	117.068	54.309
<b>40. Spese amministrative</b>	1.197.350	852.847
<b>a) spese per il personale</b>	681.479	
di cui:		
- salari e stipendi	474.293	
- oneri sociali	158.987	
- accantonamento TFR	22.400	
<b>b) altre spese amministrative</b>	515.871	
<b>50. Rettifiche di valore su immobilizzazioni</b>	21.938.299	11.326.819
Di cui su beni dati in locazione	21.870.362	
<b>70. Accantonamenti per rischi e oneri</b>	277.000	180.760
<b>90. Rettifiche di valore su crediti</b>	0	0
<b>110. Oneri straordinari</b>	581.154	77.472
<b>130. Imposte reddito esercizio</b>	17.022	10.557
<b>Totale costi</b>	<b><u>28.117.710</u></b>	<b><u>14.899.000</u></b>

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
Strada 1, Palazzo F1 - Milanofiori  
20090 Assago – Milano  
Capitale sociale 2.582.280 i.v.  
R.I.MI 224801 – R.E.A. MI 1485670  
P.IVA 12559870154 - C.F. 04467040483  
Iscrizione U.I.C. 30683

<b>RICAVI</b>	<b><u>30/09/2002</u></b>	<b><u>30/09/2001</u></b>
10. Interessi attivi e proventi assimilati	325.050	170.923
30. Commissioni attive	112.100	57.135
70. Altri proventi di gestione	27.342.084	14.273.166
Di cui canoni attivi su beni dati in locazione	27.341.938	
80. Proventi straordinari	123.057	13.764
<b>Totale ricavi</b>	<b><u>27.902.291</u></b>	<b><u>14.514.988</u></b>
100. Perdita d'esercizio	215.419	384.012
<b>Totale a pareggio</b>	<b><u>28.117.710</u></b>	<b><u>14.899.000</u></b>

## NOTA INTEGRATIVA

### PREMESSA

In ottemperanza a quanto disposto D.Lgs. 27/01/1992, n°87 e successive modificazioni recante l'attuazione della direttiva n° 86/635/CEE, si è redatta la presente nota integrativa allegata al bilancio, allo scopo di fornire ulteriori chiarimenti sui risultati ottenuti dalla Società nell'esercizio chiuso al 30/09/2002

Quello presente rappresenta il quarto esercizio d'attività in forma di società per azioni esercente l'attività preminente di locazione finanziaria.

Per motivi di chiarezza, si sottolinea che la società Deutsche Leasing Italia S.r.l., costituita in data 24/03/93 ed avente per oggetto lo svolgimento d'attività d'agenzia e di rappresentanza di società italiane ed estere operanti nel campo del leasing, in data 18 Settembre 1998, con atto Notaio Lezano n° 202724 di repertorio, è stata trasformata in S.p.A, con decorrenza 1/10/98, con conseguente aumento del capitale sociale e modifica dell'oggetto sociale e della sede legale.

### INDICE

La presente nota integrativa è divisa in quattro sezioni

- 1) Principi contabili e criteri di valutazione.
- 2) Informazioni sullo Stato Patrimoniale.
- 3) Informazioni sul Conto Economico
- 4) Ulteriori informazioni sulla società.

### 1) PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE

Il presente bilancio è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni di legge interpretate ed integrate dai principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, da quelli dell'International Accounting Standards Committee (I.A.S.C.)

La rilevazione dei costi e dei ricavi è avvenuta nel rispetto dei principi di competenza, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento, e del principio di prudenza.

## ❖ IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I “Beni concessi in locazione” sono stati iscritti, al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri di diretta imputazione ed al netto delle rettifiche di valore operate. (Fondi di ammortamento).

Le spese di trasporto, di assicurazione e di manutenzione dei beni oggetto della locazione finanziaria sono a carico dell'utilizzatore.

Oltre la proprietà dei beni concessi in uso, le principali forme di garanzia richieste dalla Società, ove ritenuto necessario dagli Organi Deliberanti, sono rappresentate da fidejussioni o da patti di riacquisto rilasciati dai fornitori.

I contratti di “locazione finanziaria” prevedono che l'utilizzatore, al termine del periodo contrattuale concordato, e sempre che abbia assolto tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione, abbia la facoltà di scegliere tra:

- ◆ esercitare il diritto di acquistare il bene al prezzo definito nel contratto
- ◆ restituire il bene oggetto del contratto.

La durata dei contratti, in rapporto alla vita economica dei beni, ed il valore prefissato per l'esercizio del diritto di opzione dei beni stessi, sono tali da indurre gli utilizzatori, nella generalità dei casi, all'acquisto del bene alla scadenza contrattuale.

I contratti di locazione operativa prevedono che l'utilizzatore, al termine del periodo contrattuale concordato, e sempre che abbia assolto tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione, restituisca il bene oggetto del contratto.

Il valore residuo implicito nei contratti di locazione operativa, nonché i rischi commerciali connessi all'attività di ritiro e commercializzazione al termine del contratto, sono garantiti da appositi accordi e/o garanzie rilasciate da terze parti, in larga misura dai fornitori o produttori originari dei beni finanziati.

I “beni in attesa di locazione finanziaria” sono rappresentati esclusivamente dalle fatture pervenute relative ai beni di contratti in corso di perfezionamento e per i quali non sono state effettuate rettifiche di valore.

Le “immobilizzazioni ad uso proprio” sono state iscritte al costo di acquisto, comprensivo di eventuali oneri accessori di diretta imputazione e diminuite delle rettifiche di valore (ammortamenti).

## ❖ IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono state iscritte, con il consenso del collegio sindacale ove richiesto, in base ai costi sostenuti decurtati delle rettifiche di valore operate in relazione alla vita utile delle medesime e comunque entro un periodo non superiore a cinque anni.

## ❖ CREDITI

I crediti sono stati esposti, prescindendo dalla loro forma tecnica, nella ripartizione verso enti creditizi e verso la clientela e valutati in base al loro presumibile valore di realizzo.

#### ❖ ALTRE ATTIVITA' – ALTRE PASSIVITA'

Le "altre attività (passività)", sono costituite dagli elementi dell'attivo (passivo) non riconducibili alle altre voci dello Stato Patrimoniale e sono iscritte al loro valore nominale.

#### ❖ RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono iscritti in relazione alle scadenze temporali ed in ossequio al principio della competenza economica.

#### ❖ DEBITI

Sono iscritti al valore nominale, nella tripartizione verso enti creditizi, verso enti finanziari e verso la clientela, prescindendo dalla loro forma tecnica.

#### ❖ TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

L'ammontare di tale fondo, in ottemperanza alla normativa vigente, corrisponde a quello delle indennità da pagare ai dipendenti in caso di cessazione di rapporto di lavoro alla data di bilancio.

#### ❖ FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il fondo imposte raffigura la ragionevole previsione degli oneri fiscali per imposte dirette a carico della società calcolate nel rispetto della normativa vigente.

Gli "altri fondi" accolgono gli accantonamenti a copertura dei rischi su svalutazioni crediti impliciti nei contratti di locazione in essere.

#### ❖ INTERESSI PASSIVI ED ONERI ASSIMILATI.

Nella contabilizzazione degli interessi passivi ed oneri assimilati, effettuata secondo il principio della competenza in proporzione al tempo maturato, si è tenuto conto anche dei differenziali relativi alle operazioni "fuori bilancio" ( i.e. contratti di Interest Rate Swaps).

Detti differenziali sono stati iscritti nel conto economico secondo una distribuzione coerente con quella della registrazione degli interessi delle operazioni coperte.

#### ❖ RETTIFICHE DI VALORE (AMMORTAMENTI)

Le quote delle rettifiche di valore relative ai beni dati in locazione finanziaria, sono state determinate nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario.

Per i beni concessi in locazione operativa e per i beni ad uso proprio sono state calcolate rettifiche di valore applicando le aliquote ordinarie previste dal D.M. 31/12/1998, utilizzando per il primo esercizio di entrata in funzione del bene l'aliquota ridotta al 50%.

❖ **ALTRI PROVENTI DI GESTIONE.**

I corrispettivi per i canoni di locazione sono stati imputati, nel rispetto del principio di competenza, in correlazione ai rispettivi costi (rettifiche di valore – ammortamenti).

## 2) INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### 10. Cassa e disponibilità

La voce comprende la giacenza di liquidità presso la piccola cassa.

#### 20. Crediti verso enti creditizi

La voce "a vista" rappresenta il saldo attivo di conto corrente presso gli istituti di credito. La voce "altri crediti" rappresenta il totale delle rimesse R.I.D. in maturazione presso gli istituti di credito.

#### 40. Crediti verso la clientela

La voce è costituita dai crediti vantati nei confronti della clientela per contratti di locazione finanziaria, comprensivi degli eventuali interessi di mora; tali crediti sono stati valutati al presunto valore di realizzo mediante l'iscrizione di rettifiche dirette.

Il loro ammontare ripartito in funzione della vita residua risulta essere:

	<b>Fino a 3 mesi</b>	<b>Da 3 mesi a 1 anno</b>	<b>Da 1 anno a 5 anni</b>	<b>Oltre 5 anni</b>	<b>Durata indeterminata</b>
Crediti V/Clienti	1.270.797	87.370	467	0	53.540

Stante l'attuale normativa i canoni con scadenza futura relativi ai beni concessi in locazione non trovano rappresentazione nello Stato Patrimoniale e si rilevano come segue:

	<b>Fino a 3 mesi</b>	<b>Da 3 mesi a 1 anno</b>	<b>Da 1 anno a 5 anni</b>	<b>Oltre 5 anni</b>	<b>Durata indeterminata</b>	<b>Totale</b>
Canoni	7.459.041	23.698.198	66.851.478	5.252.267	3.346.888	106.607.872
Diritto di opzione	45.853	790.582	10.986.109	2.111.633	0	13.934.177
Totale	7.504.894	24.488.780	77.837.587	7.363.900	0	120.542.049
Interessi	1.483.631	4.177.178	8.711.246	445.584	0	14.817.639
Capitale	6.021.263	20.311.602	69.126.341	6.918.316	3.346.888	105.724.410

## 90. Immobilizzazioni Immateriali

La voce risulta formata da:

a) Costi impianto e ampliamento	7.480
c) Diritti di brevetto	403
d) Altri oneri pluriennali	14.671
<b>Totale</b>	<b><u>22.554</u></b>

Le stesse hanno avuto la seguente movimentazione:

	<b>SALDO 30/9/01</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Svalut.ni</b>	<b>%</b>	<b>Amm.to</b>	<b>SALDO 30/9/02</b>	<b>F.DO 30/9/02</b>
Costi impianto	13.509	0	0	20	-6.029	7.480	22.664
Diritti brevetto	12.655	0	0	33	-12.252	403	72.908
Altri oneri plur.	25.437	0	0	20	-10.766	14.671	31.286
	<b>51.601</b>				<b>-29.047</b>	<b>22.554</b>	<b>126.858</b>

## 100. Immobilizzazioni materiali

La composizione è la seguente:

Macchinari aziendali	3.045
Mobili e arredi	18.056
Hardware	20.138
Automezzi	41.309
Impianto telesegnalazione	3.221
<b>Totale</b>	<b><u>85.769</u></b>

La movimentazione intervenuta è stata la seguente:

	<b>Saldo 30/9/01</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Cessioni nette</b>	<b>%</b>	<b>Amm.to</b>	<b>Saldo 30/9/02</b>	<b>Fondo 30/9/02</b>
Macchinari az.li	4.892	462	0	20	-2.309	3.045	13.563
Mobili e arredi	21.693	0	0	12	-3.637	18.056	15.629
Hardware	15.524	10.696	0	20	-6.082	20.138	16.025
Automezzi	66.241	0	0	25	-24.932	41.309	58.418
Imp. Telesegnal.	5.150	0	0	20	-1.929	3.221	5.038
	<b>113.500</b>	<b>11.158</b>	<b>0</b>		<b>-38.889</b>	<b>85.769</b>	<b>108.673</b>

I beni in locazione invece hanno avuto la seguente movimentazione:

	<b>Saldo 30/9/01</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Cessioni nette</b>	<b>Amm.to</b>	<b>Saldo 30/9/02</b>	<b>Fondo 30/9/02</b>
Locazione. Finanziaria	56.304.766	57.945.166	-874.257	-18.943.948	94.431.727	30.238.516
Locazione operativa	11.473.422	7.876.238	-1.337.576	-2.926.414	15.085.670	4.618.627
Beni in attesa di locazione	2.275.418	1.387.241	-2.275.418	0	1.387.241	

### **130. Altre attività**

La composizione di tale voce è la seguente:

Credito I.V.A.	8.683.018
Interessi credito I.V.A.	412.092
Ritenuta su interessi attivi	179
Acconti imposta versati	9.057
Acconti a fornitori	186.465
Depositi cauzionali	12.376
Costi antic. Assicur. Armaroli & G.	5.789
Costi antic. Per pratiche Sabatini	482.486
Costi anticipati fideiussioni I.V.A.	92.303
<b>Totale</b>	<b><u>9.883.765</u></b>

### **140. Ratei e risconti attivi**

La voce risulta così composta:

Ratei attivi su canoni di Locazione di competenza	1.258.296
Risconti attivi su provvigioni	101.137
Risconti attivi vari	3.116
Ratei attivi vari	107
<b>Totale</b>	<b><u>1.362.656</u></b>

## PASSIVO

### 10. Debiti verso enti creditizi

La voce comprende tutti i debiti nei confronti di enti creditizi, qualunque sia la loro forma tecnica, e risulta così composta:

- Conti correnti di corrispondenza	5.255.673
- Finanziamenti a breve termine	104.581.749
<b>Totale</b>	<b><u>109.837.422</u></b>

Il loro ammontare suddiviso per fasce di vita residua è il seguente

- Fino a 3 mesi	96.624.819
- Oltre 3 mesi fino ad 1 anno	13.212.603
<b>Totale</b>	<b><u>109.837.422</u></b>

### 20. Debiti verso enti finanziari

La voce evidenziata rappresenta per Euro 233.294.= una linea di credito in DM di durata indeterminata concessa a suo tempo in favore della Deutsche Leasing Italia dalla Deutsche Sparkassen Leasing AG. & Co. KG ( socio unico della Deutsche Leasing Italia S.p.A.).

### 30. Debiti verso la clientela

La voce comprende tutti i debiti nei confronti della clientela qualunque sia la loro forma tecnica e risulta così composta:

- Anticipi per contratti non a reddito	376.726
--	---------

Il loro ammontare ripartito in funzione della vita residua, risulta essere:

- Fino a 3 mesi	376.726
-----------------	---------

## 50. Altre passività

La composizione della voce risulta essere la seguente:

Debiti verso fornitori	3.262.545
Fatture da ricevere	92.004
Fatture locazione da ricevere	192.071
Previdenza e ritenute da versare	24.761
Debiti diversi	1.854
Debiti per mensilità aggiuntive	32.979
Debiti per ferie non godute	15.116
<b>Totale</b>	<b><u>3.621.330</u></b>

## 60. Ratei e risconti passivi

La voce risulta così composta:

- Ratei passivi per assicurazione beni in locazione	118.677
- Risconto passivo canoni non di competenza	8.241.947
- Differenziali IRS di competenza	68.870
- Ratei passivi per indicizz. di comp.	89.911
- Altri ratei passivi	2.487
<b>Totale</b>	<b><u>8.521.892</u></b>

## 70. Trattamento di fine rapporto

La voce accoglie gli accantonamenti riguardanti i dipendenti in essere al 30/09/2002 e nel corso dell'esercizio ha avuto la seguente movimentazione:

- Consistenza 01/10/2001	59.813
- Utilizzi nell'esercizio	(9.218)
- Accantonamenti	22.400
<b>Totale</b>	<b><u>72.995</u></b>

## 80. Fondi per rischi ed oneri

La sottovoce “fondo imposte e tasse” accoglie l'accantonamento per l'Irap di competenza.

La sottovoce “altri fondi” accoglie l'accantonamento a fronte dei rischi su crediti impliciti:

	<b>S.do 01/10/01</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>S.do 30/09/02</b>
Fondi rischi su crediti impliciti	311.342	277.000	(240.933)	<b>347.409</b>
Fondo imposte e tasse	10.557	17.022	(10.557)	<b>17.022</b>
<b>Totale</b>	<b><u>321.899</u></b>	<b><u>294.022</u></b>	<b><u>(251.490)</u></b>	<b><u>364.431</u></b>

## 120. Capitale sociale

Il capitale sociale, interamente versato, è costituito da 500 azioni del valore nominale di Euro 5.164,56.= cadauna.

### PROSPETTO VARIAZIONI DEI CONTI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva ordinaria	Altre riserve	Perdita d'esercizio	Perdita eserc. prec.	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 30/09/2001	2.582.285			(384.012)	(458.614)	0	1.739.659
Destinazione Perdita				384.012	(384.012)		
Conversione capitale In Euro	(5)	5					
Perdita Esercizio 30/09/02				(215.419)			(215.419)
<b>Saldi al 30/09/2002</b>	<b>2.582.280</b>	<b>5</b>		<b>(215.419)</b>	<b>(842.626)</b>		<b>1.524.240</b>

## 170. Utile (perdita) d'esercizio

La perdita è pari a €215.419=

## GARANZIE E IMPEGNI

### 20. Impegni

La voce per Euro 43.053.024.= rappresenta l'esposizione al 30/9/2002 relativo a contratti di Interest Rate Swaps aventi un *Notional Principal* in origine pari a Euro 58.476.039= stipulati dalla Deutsche Leasing Italia S.p.A a fronte di contratti di locazione per i quali è previsto il tasso fisso.

Il conto impegni accoglie inoltre l'importo di Euro 3.179.908.= relativo a ordini inviati a fornitori per contratti stipulati con la clientela che non hanno avuto decorrenza alla data di chiusura di esercizio.

### 3) INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

#### COSTI

#### 10. Interessi passivi ed oneri assimilati

Tale voce risulta composta principalmente da interessi:

- Su debiti verso enti creditizi	197.621
- Su debiti verso enti finanziari	3.345.869
- Altri interessi	131
- Oneri su operazioni di copertura	446.196
<b>Totale</b>	<b><u>3.989.817</u></b>

#### 20. Commissioni passive

La voce accoglie gli oneri sostenuti e di competenza relativi ai servizi ricevuti e risulta così composta:

- Spese e commissioni bancarie	75.148
- Provvigioni acquisizione contratti	41.920
<b>Totale</b>	<b><u>117.068</u></b>

#### 40. Spese amministrative

La voce risulta così dettagliata:

- Retribuzioni	474.294
- Oneri previdenziali	158.987
- Altre spese per il personale	25.798
- Accantonamento TFR	22.400
<b>Totale spese personale</b>	<b><u>681.479</u></b>

- Spese servizi professionali	197.199
- Spese acquisto beni e servizi	98.926
- Spese servizi non professionali	3.645
- Fitti e canoni passivi	36.042
- Premi di assicurazione	178.870
- Imposte e tasse	1.189
<b>Altre spese amministrative</b>	<b><u>515.871</u></b>

## Rettifiche valore su immobilizzazioni

La voce presenta il seguente dettaglio:

Rettifiche su:

- Immobilizzazioni immateriali	29.048
- Beni in locazione finanziaria	18.943.948
- Beni ad uso proprio	38.889
- Beni in locazione operativa	2.926.414
<b>Totale</b>	<b><u>21.938.299</u></b>

## 70. Accantonamento per rischi e oneri

La voce è formata dall'accantonamento per rischi su crediti impliciti ed è pari a € 277.000.=

## 110. Oneri Straordinari

La voce presenta il seguente dettaglio

- Sopravvenienze passive	6.347
- Abbuoni ed arrotondamenti	450
- Minusvalenze su alienazione cespiti in locazione	539.208
- Minusvalenze su rilocalizioni	35.149
<b>Totale</b>	<b><u>581.154</u></b>

## 130. Imposte sul reddito

La voce rappresenta l'accantonamento per l'I.R.A.P. di competenza dell'esercizio ed è pari a euro 17.022.=

## **RICAVI**

### **10. Interessi attivi ed proventi assimilati**

La voce risulta composta da interessi:

- Su crediti verso enti creditizi	760
- Di mora su crediti verso clienti	227
- Su dilazione pagamenti	16.675
- Su operazioni di pre-finanziamento	36.886
- Su crediti verso l'Erario	270.502
<b>Totale</b>	<b><u>325.050</u></b>

### **30. Commissioni attive**

La voce accoglie il rimborso da parte della clientela di parte dei costi sostenuti a fronte dei servizi prestati; tali ricavi sono interamente di competenza dell'esercizio e risultano così suddivisi:

- Rimborso spese insoluti	234
- Rimborso spese istruttoria	47.515
- Rimborso spese incasso	34.022
- Rimborso spese estinzione contratti	8.034
- Rimborso spese assicurazioni	15.206
- Rimborso spese amministrative	7.089
<b>Totale</b>	<b><u>112.100</u></b>

### **70. Altri proventi di gestione**

La voce risulta così composta:

- Canoni locazione finanziaria e relativa indicizzazione	23.246.722
- Canoni locazione operativa e relativa indicizzazione	4.095.216
- Abbuoni attivi	146
<b>Totale</b>	<b><u>27.342.084</u></b>

I canoni di locazione e le relative indicizzazioni corrispondono alle quote di competenza dell'esercizio.

La ripartizione dei proventi per aree geografiche risulta così suddivisa:

Valle d'Aosta	0.00%	Marche	0.10%
Piemonte	12.94%	Lazio	2.76%
Lombardia	48.24%	Abruzzi	2.06%
Veneto	13.46%	Molise	0.06%
Trentino Alto Ad.	2.33%	Campania	0.62%
Friuli	0.03%	Calabria	0.13%
Liguria	0.79%	Basilicata	0.0%
Emilia Romagna	10.76%	Puglia	1.18%
Toscana	0.77%	Sardegna	2.27%
Umbria	0.76%	Sicilia	0.72%

## 80. Proventi straordinari

La voce risulta così composta:

- Sopravvenienze attive	4.223
- Penalià risarcitorie	112.790
- Plusvalenze alienazione cespiti in locazione	6.044
<b>Totale</b>	<b><u>123.057</u></b>

#### 4) ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA SOCIETA'

##### ❖ Numero medio dei dipendenti

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio ripartito per categoria è il seguente:

- Dirigenti	1
- Quadro Direttivo	2
- Impiegati	7

##### ❖ Compensi degli organi sociali

L'ammontare del compenso ai sindaci è fissato in €uro 12.395.=, mentre gli amministratori non percepiscono compensi.

##### ❖ Impresa Capogruppo

L'impresa capogruppo è:

Deutsche Sparkassen Leasing AG & Co. KG  
61283 Bad Homburg v.d. Hohe  
Frolingstrasse 15 – 31, PLZ 61352

Per quanto riguarda gli eventi successivi si rinvia a quanto illustrato nella relazione sulla gestione.

Il presente bilancio è veritiero e rappresenta fedelmente la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Assago, 17 dicembre 2002

**Per il Consiglio di Amministrazione**

*L'Amministratore Delegato  
Dott. Roberto Quarantelli*