

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

Strada 1, Palazzo F1- Milanofiori  
20090 Assago – Milano  
Capitale sociale 4.906.332 i.v.  
R.I.MI 224801 – R.E.A. MI 1485670  
P.IVA 12559870154 - C.F. 04467040483  
Iscrizione U.I.C. 30683

**SOCIETA' APPARTENENTE AL GRUPPO DEUTSCHE LEASING AG**

**BILANCIO AL 30 SETTEMBRE 2003**

## CARICHE SOCIALI

### Consiglio di Amministrazione

*Presidente:* Hans Michael Heitmüller

*Vice Presidente:* Rüdiger von Fölkersamb

*Consigliere:* Bernd Schröck

*Consigliere Delegato:* Roberto Quarantelli

### Collegio Sindacale

*Presidente:* Gianni Colucci

*Sindaci effettivi:* Fabrizio Acerbis  
Marco Meulepas

## **Indice**

**Relazione sulla gestione**

\_\_\_\_\_ pag. 4

**Struttura e contenuto del Bilancio**

\_\_\_\_\_ pag. 10

**Nota integrativa**

\_\_\_\_\_ pag. 14

**Relazione del Collegio Sindacale**

**Relazione della società di Revisione**

\_\_\_\_\_

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

il Bilancio al 30 settembre 2003 che sottoponiamo alla Vostra approvazione è rappresentativo del quinto esercizio sociale dall'inizio della attività di locazione intrapresa nel gennaio 1999.

Il Bilancio è stato oggetto di revisione da parte della Società di Revisione internazionale PriceWaterhouseCoopers ed è stato redatto secondo le norme e schemi vigenti.

### **Andamento dell'economia nel corso d'esercizio**

La Vostra Società ha operato in un quadro economico contraddistinto da una fase di recessione economica molto grave e prolungata; qui di seguito riportiamo un breve resoconto dei principali fattori di mercato che hanno contraddistinto l'anno trascorso.

Il quadro generale dell'economia non è stato e non può tuttora definirsi esaltante a causa dell'instabilità dell'Euro e del Dollaro, del calo dei consumi privati e dal perdurare di spinte inflazionistiche e potenziali rischi di stagflazione che non si riscontravano da decenni.

Per quanto attiene l'andamento del mercato monetario, si è confermata una sostanziale stabilità nei tassi d'interesse a breve termine ed una tendenza rialzista, ancorché contenuta, dei tassi a lungo, il che ha generato una forbice estremamente ampia tra le due tipologie di tassi.

E' dal lontano 1961 che il mercato statunitense non registrava tassi monetari così bassi e non è improbabile prevedere una risalita degli stessi, pur graduale, nel primo semestre 2004, se e quando sarà confermata l'annunciata inversione di tendenza dei principali indici macroeconomici.

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 d'interesse per non acuire ulteriormente la fase recessiva tuttora in atto.

Ovviamente anche l'instabilità politica e sociale a livello mondiale, basti ricordare la guerra in IRAQ e le tensioni terroristiche sempre più forti, continueranno ad influenzare fortemente il quadro economico complessivo.

### **Il mercato del leasing in Europa ed in Italia**

Il mercato europeo del Credito in generale e quello del Leasing in particolare, in quanto strettamente correlato agli investimenti industriali, ha risentito di questo clima congiunturale negativo.

Anche la Germania Federale, da sempre locomotiva economica dell'Europa, ha subito una forte recessione economica che ha colpito un po' tutti i settori.

In Italia, al venire meno di stimoli garantiti nel passato da una congiuntura favorevole e da interventi governativi a supporto agli investimenti (e.g. "legge Tremonti bis"), il settore del leasing ha registrato una sostanziale contrazione nel tasso di crescita, con una diminuzione preoccupante nel leasing strumentale (- 17% rispetto all'anno precedente).

I dati progressivi forniti da Assilea a fine ottobre, registrano una riduzione totale di nuove operazioni pari al 10%, con una punta negativa del -24% nel settore immobiliare.

Il dato tendenziale annuale complessivo dovrebbe raggiungere i 31 miliardi, registrando quindi una riduzione del 17% rispetto ai 37 miliardi di Euro di nuovi investimenti realizzati nel 2002.

Nonostante la forte riduzione, il leasing immobiliare rimane comunque il prodotto trainante del nostro settore in quanto 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.

Nonostante la debacle registrata quest'anno, il leasing strumentale continua ad essere il prodotto classico di finanziamento degli investimenti, sia nel settore industriale che in quello dei servizi e del terziario avanzato.

Per quanto riguarda nuove aree potenziali di sviluppo, forti aspettative sono rivolte alla c.d. "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 all'*Asset Management*.

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

La concorrenza tra i leader di settore (con i primi 5 che coprono il 40% del mercato) 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 sulle difficoltà del settore nel mantenere indici di profittabilità in linea con i principali attori europei del settore.

In tal senso, nel 2002 si era registrata la tendenza di alcuni dei principali operatori ad aumentare i margini di contribuzione, manovra indispensabile per garantire una redditività accettabile.

Nel corso del 2003 tale manovra non è stata seguita da altre primarie società di leasing, probabilmente perché pressate dalla necessità di raggiungere volumi d'investimenti minimi in un contesto economico di generale contrazione.

## **Sviluppo dell'attività commerciale**

La capogruppo, 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.

Per far fronte al quadro generale sopra descritto 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 state rafforzate le Convenzioni Commerciali stipulate 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 prevedono buoni sviluppi in forza degli investimenti e degli sforzi commerciali che anche la casa madre sta operando in tale direzione.

In particolare va menzionato il rafforzamento nei settori delle macchine per la stampa, carrelli elevatori, piattaforme aeree, movimento terra, macchine utensili, macchinari per l'edilizia, autogrù, macchine operatrici stradali e veicoli industriali.

Solo in via occasionale sono stati perfezionati contratti aventi per oggetto autovetture e, nel rispetto delle politiche commerciali e strategiche di Gruppo, non è stato stipulato alcun contratto di leasing immobiliare.

Nell'anno sono stati contabilizzati 928 contratti, per un valore di circa 76 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 agli 80.000 Euro, con una netta concentrazione nel Nord Italia.

### Risorse umane e struttura organizzativa

L'organico della Società al 30 settembre 2003 era composto da 13 risorse, così suddivise:

- n° 9 impiegati,
- n° 3 quadri direttivi,
- n° 1 dirigente.

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

Nei prossimi mesi saranno aggiunte due risorse, tese a rafforzare essenzialmente la struttura operativa della Società per continuare a garantire una gestione efficiente dell'ormai consistente portafoglio e mantenere un elevato livello qualitativo di servizio ai Partners commerciali.

### Attività di ricerca e sviluppo

- Al fine di ottimizzare le sinergie commerciali che la Capogruppo può garantire alle proprie affiliate, sono state ulteriormente rafforzate le figure professionali di *"Europaspezialisten"* e *"International Partnering Manager"* le quali, in sinergia con le varie strutture commerciali ed operative, dovranno sviluppare e gestire le opportunità commerciali del Gruppo.
- La Vostra Società, allo scopo di dotarsi di un migliore supporto operativo, con l'ausilio della casa madre ha compiuto un'analisi di pacchetti informativi disponibili nel mercato europeo. Non avendo trovato un prodotto pan-europeo rispondente contemporaneamente alle necessità del gruppo e della filiale, ha in seguito effettuato una valutazione dei pacchetti informatici disponibili nel mercato italiano. Detta ricerca ha portato all'individuazione di alcuni Fornitori, ben noti nel settore, ai quali assegnare separatamente ed eventualmente in outsourcing le funzioni di Segnalazione e Vigilanza nonché la gestione dei nuovi componenti elettronici (hardware) necessari all'utilizzo del software gestionale e contabile acquistato dalla Vostra Società in licenza d'uso. Detto software sostituirà dal 1° maggio 2004 l'attuale, pur valido, pacchetto attualmente in uso.

- In collaborazione con la casa madre, la Vostra Società ha realizzato 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 166.850.210 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. In tal senso, in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione, il Consigliere Delegato ha provveduto a richiedere formalmente l'iscrizione a Banca d'Italia, presentando in data 11 dicembre 2003 la documentazione tutta prevista.
- Al termine dell'esercizio scorso si era dovuto registrare l'insorgere di una pratica incagliata di rilevante ammontare. Nello specifico si trattava di un Cliente, di rilevanza nazionale nel settore della stampa, ammesso alla procedura di Amministrazione Straordinaria di cui al D.Lgs 270/99. In base agli accordi intervenuti con il Commissario Straordinario e alla luce della comparazione fra il corrente valore commerciale dei beni oggetto dei contratti di leasing e il credito implicito vantato dalla Vs. Società (confermato da una perizia effettuata recentemente dal Produttore), allo stato attuale non si ravvedono motivi di preoccupazione circa perdite potenziali che possano eccedere il fondo svalutazione crediti in essere. Si precisa che l'Amministrazione Straordinaria ha nel frattempo continuato a pagare regolarmente i canoni dei contratti tuttora in essere.

### Eventi successivi alla data di bilancio ed evoluzione prevedibile della gestione

- Si ritiene opportuno segnalare l'ammontare di circa Euro 8.245.793 relativo a contratti di locazione stipulati prima della chiusura di esercizio, che trovano riscontro per Euro 5.227.314 nei conti d'ordine, e per Euro 3.018.479 nelle Immobilizzazioni in attesa di locazione in quanto produrranno i loro effetti economico-finanziari nel prossimo esercizio a seguito della consegna e installazione dei beni procrastinata nel tempo.
- La Vostra Società nel corso dell'esercizio, contestualmente al perdurare della tendenza ribassista dei tassi monetari ed alla presenza di un differenziale rilevante tra i tassi a breve e quelli a lungo, di concerto con la tesoreria della casa madre non ha puntualmente coperto con lo strumento dei derivati (i.e. *Interest Rate Swap*) parte del portafoglio (circa il 27% del valore esposto in bilancio) alla chiusura dell'esercizio. In tal senso è effettuato un quotidiano monitoraggio dell'andamento della curva dei tassi per procedere immediatamente (entro 24 ore) alla suddetta copertura di rischio d'interesse qualora ritenuto opportuno dalla tesoreria centrale o quella periferica.
- Per quanto attiene l'attività commerciale attuata nei mesi successivi alla chiusura di bilancio, nonostante il perdurare del negativo clima economico si registrano comunque segnali e fatti positivi che fanno ben sperare sull'evoluzione dell'esercizio in corso.



## Risultato d'esercizio

Nonostante il negativo clima economico nel quale la vostra Società ha dovuto operare, il Bilancio chiuso il 30 settembre 2003 presenta un utile al netto d'imposte pari ad Euro 281.832.

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

L'utile è influenzato anche dai principi contabili applicati con riferimento agli ammortamenti dei beni oggetto d'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 d'esercizio, al netto delle imposte (IRAP), sarebbe stato maggiore, come qui di seguito dettagliato.

	(Euro)
<b><u>Utile di esercizio da bilancio civilistico</u></b>	<b><u>281.832</u></b>
• Canoni	(43.178.014)
• Ammortamenti	34.802.707
• Interessi finanziari	8.231.100
• Plus/ Minusvalenze civilistiche su cessioni	575.326
<b><u>Risultato finanziario netto</u></b>	<b><u>712.951</u></b>

Si sottolinea che il fondo rischi ed oneri destinato a coprire i rischi relativi ai crediti impliciti dei contratti di locazione in essere registra un saldo pari ad Euro 828.408, con un accantonamento generico a valere sull'esercizio in esame pari a Euro 551.600, contro i 277.000 accantonati nell'anno precedente, pur in assenza di posizioni specifiche a rischio di particolare entità.

Allo stato attuale tale fondo è da ritenersi quindi congruo, sia in relazione alle politiche prudenziali di credito costantemente attuate dalla Società sia in ragione della esperienza fino ad ora maturata, che ha visto nei primi cinque esercizi una decina di contratti risolti ed un utilizzo del fondo pari a 344.077 Euro.

Si dà atto che la Società non possiede, ne ha acquistato o venduto nel corso dell'esercizio azioni proprie o azioni di società controllante neanche per il tramite di società fiduciarie o interposta persona.

Signori Azionisti, nell'invitarVi ad approvare il Bilancio, Vi proponiamo di destinare l'utile di esercizio, pari ad euro 281.832,08 come segue:

- Quanto ad euro 14.091,60 a Riserva Legale (5% dell'utile) che ammonterà a euro 14.091,60.
- Quanto ad euro 267.740,48 a Riserva Straordinaria, che ammonterà a euro 267.740,48.

### Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato  
Roberto Quarantelli

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
 Strada 1, Palazzo F1- Milanofiori  
 20090 Assago – Milano  
 Capitale sociale 4.906.332 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>30/09/2003</u></b>	<b><u>30/09/2002</u></b>
<b>10. Cassa e disponibilità</b>	609	306
<b>20. Crediti verso enti creditizi</b>	57.646	880.469
di cui:		
- a vista	57.646	
<b>40. Crediti verso la clientela</b>	1.374.674	1.412.174
<b>90. Immobilizzazioni immateriali</b>	32.115	22.554
di cui:		
- costi di impianto	7.881	
<b>100. Immobilizzazioni materiali</b>	151.485.533	110.990.407
di cui:		
- per beni in locazione finanziaria	127.920.750	
- per beni in locazione operativa	20.404.407	
- per beni in attesa di locazione	3.018.479	
- altri beni aziendali	141.897	
<b>130. Altre attività</b>	11.801.019	9.883.765
<b>140. Ratei e risconti attivi</b>	2.098.614	1.362.656
di cui:		
- ratei attivi	1.936.400	
- risconti attivi	162.214	
<b>Totale dell'attivo</b>	<b><u>166.850.210</u></b>	<b><u>124.552.331</u></b>

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
 Strada 1, Palazzo F1- Milanofiori  
 20090 Assago – Milano  
 Capitale sociale 4.906.332 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>30/09/2003</u></b>	<b><u>30/09/2002</u></b>
<b>10. Debiti verso enti creditizi</b>	<b>108.214.907</b>	<b>109.837.422</b>
- a vista	1.678.730	
- a termine o con preavviso	106.536.177	
<b>20. Debiti verso enti finanziari</b>	<b>29.638.621</b>	<b>233.294</b>
- a vista		
- a termine o con preavviso	29.638.621	
<b>30. Debiti verso la clientela</b>	<b>208.198</b>	<b>376.726</b>
- a vista	208.198	
<b>50. Altre passività</b>	<b>7.734.873</b>	<b>3.621.330</b>
<b>60. Ratei e risconti passivi</b>	<b>14.868.959</b>	<b>8.521.892</b>
di cui:		
- ratei passivi	567.941	
- risconti passivi	14.301.018	
<b>70. Trattamento di fine rapporto di lavoro</b>	<b>103.404</b>	<b>72.995</b>
<b>80. Fondi per rischi e oneri</b>	<b>893.084</b>	<b>364.431</b>
b) fondi imposte e tasse	64.676	
c) altri fondi	828.408	
<b>120. Capitale sociale</b>	<b>4.906.332</b>	<b>2.582.280</b>
<b>140. Riserve</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
a) Riserva legale		
d) Altre riserve		
<b>160. Utili portati a nuovo</b>		<b>(842.625)</b>
<b>170. Utile (perdita) di esercizio</b>	<b>281.832</b>	<b>(215.419)</b>
<b>Totale del passivo</b>	<b><u>166.850.210</u></b>	<b><u>124.552.331</u></b>
<b>GARANZIE ED IMPEGNI</b>	<b><u>30/09/2003</u></b>	<b><u>30/09/2002</u></b>
<b>20. Impegni</b>	<b>49.889.982</b>	<b>46.232.932</b>
- IRS C/Vendite	44.662.668	
- V/fornitori per contratti stipulati	5.227.314	

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
 Strada 1, Palazzo F1- Milanofiori  
 20090 Assago – Milano  
 Capitale sociale 4.906.332 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>30/09/2003</u></b>	<b><u>30/09/2002</u></b>
<b>10. Interessi passivi e oneri assimilati</b>	4.943.595	3.989.817
<b>20. Commissioni passive</b>	173.040	117.068
<b>40. Spese amministrative</b>	1.661.001	1.197.350
<b>a) spese per il personale</b>	859.988	
di cui:		
- salari e stipendi	596.800	
- oneri sociali	203.620	
- accantonamento TFR	30.409	
<b>b) altre spese amministrative</b>	801.013	
<b>50. Rettifiche di valore su immobilizzazioni</b>	34.851.585	21.938.299
Di cui su beni dati in locazione	34.802.707	
<b>70. Accantonamenti per rischi e oneri</b>	551.600	277.000
<b>90. Rettifiche di valore su crediti</b>		0
<b>110. Oneri straordinari</b>	645.967	581.154
<b>130. Imposte reddito esercizio</b>	64.676	17.022
<b>Totale costi</b>	<b>42.891.464</b>	<b>28.117.710</b>
<b>140 Utile d'esercizio</b>	281.832	
<b>Totale a pareggio</b>	<b><u>43.173.296</u></b>	<b><u>28.117.710</u></b>

**Deutsche Leasing Italia S.p.A.**  
 Strada 1, Palazzo F1- Milanofiori  
 20090 Assago – Milano  
 Capitale sociale 4.906.332 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>30/09/2003</u></b>	<b><u>30/09/2002</u></b>
10. Interessi attivi e proventi assimilati	324.544	325.050
30. Commissioni attive	187.393	112.100
70. Altri proventi di gestione	42.612.168	27.342.084
Di cui canoni attivi su beni dati in locazione	42.611.853	
80. Proventi straordinari	49.191	123.057
<b>Totale ricavi</b>	<b><u>43.173.296</u></b>	<b><u>27.902.291</u></b>
100 Perdita d'esercizio		215.419
<b>Totale a pareggio</b>	<b><u>43.173.296</u></b>	<b><u>28.117.710</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 30/09/2003

Quello presente rappresenta il quinto 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 Lebano 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 fideiussioni 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).

❖ **IMPOSTE DIFFERITE**

La società per motivi prudenziali ha ritenuto di non accantonare imposte differite, relativamente alle perdite fiscali pregresse, che avrebbero avuto un impatto pari ad €.481.866 .

## 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.

#### 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 senza operare svalutazioni poiché il loro incasso si prevede certo.

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>	<b>Totale</b>
Crediti V/Clienti	593.435	567.636	213.603	0	0	1.374.674

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	11.070.730	33.772.462	94.824.806	3.496.261	161.228	143.325.487
Diritto di opzione	454.108	1.252.752	14.484.087	2.213.810	0	18.404.757
Totale	11.524.838	35.025.214	109.308.893	5.710.071	161.228	161.730.244
Interessi	2.006.727	5.681.902	10.948.140	249.570	0	18.886.339
Capitale	9.518.111	29.343.312	98.360.753	5.460.501	161.228	142.843.905

## 90. Immobilizzazioni Immateriali

La voce risulta formata da:

a) Costi impianto e ampliamento	7.881
c) Diritti di brevetto	202
d) Altri oneri pluriennali	24.032
<b>Totale</b>	<b><u>32.115</u></b>

La voce altri oneri pluriennali è relativa esclusivamente a lavori effettuati per l'ampliamento degli uffici a seguito dell'affitto di altri locali situati nello stesso edificio della sede societaria.

Le stesse hanno avuto la seguente movimentazione:

	<b>SALDO 30/9/02</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Svalut.ni</b>	<b>%</b>	<b>Amm.to</b>	<b>SALDO 30/9/03</b>	<b>F.DO 30/9/03</b>
Costi impianto	7.480	4.191	0	20	-3.790	7.881	13.167
Diritti brevetto	403	0	0	33	-201	202	73.110
Altri oneri plur.	14.671	17.808	0	20	-8.446	24.032	39.732
	<b>22.554</b>	<b>21.999</b>			<b>-12.437</b>	<b>32.115</b>	<b>126.009</b>

## 100. Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce altri beni aziendali è la seguente:

Macchinari aziendali	10.117
Mobili e arredi	29.527
Hardware	19.238
Automezzi	80.087
Impianto telesegnalazione	2.928
<b>Totale</b>	<b><u>141.897</u></b>

La movimentazione intervenuta è stata la seguente:

	<b>Saldo 30/9/02</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Cessioni nette</b>	<b>%</b>	<b>Amm.to</b>	<b>Saldo 30/9/03</b>	<b>Fondo 30/9/03</b>
Macchinari az.li	3.045	8.917	-7	20	-1.838	10.117	9.041
Mobili e arredi	18.056	16.111	0	12	-4.640	29.527	16.377
Hardware	20.138	7.025	0	20	-7.925	19.238	23.950
Automezzi	41.309	69.126	-10.258	25	-20.090	80.087	44.587
Imp. Telesegnal.	3.221	1.655	0	20	-1.948	2.928	6.986
	<b>85.769</b>	<b>102.834</b>	<b>-10.265</b>		<b>-36.441</b>	<b>141.897</b>	<b>100.941</b>

I beni in locazione invece hanno avuto la seguente movimentazione:

	<b>Saldo 30/9/02</b>	<b>Acquisti</b>	<b>Cessioni nette</b>	<b>Amm.to</b>	<b>Saldo 30/9/03</b>	<b>Fondo 30/9/03</b>
Locazione. Finanziaria	94.431.727	65.391.923	-1.274.926	-30.627.974	127.920.750	54.577.800
Locazione operativa	15.085.670	10.716.040	-1.222.570	-4.174.733	20.404.407	8.266.861
Beni in attesa di locazione	1.387.241	3.018.479	-1.387.241	0	3.018.479	

### 130. Altre attività

La composizione di tale voce è la seguente:

Credito I.V.A. chiesto a rimborso	7.601.609
Credito I.V.A. riportato a nuovo	1.015.595
Credito I.V.A. esercizio in corso	1.220.703
Interessi credito I.V.A.	714.438
Ritenuta su interessi attivi	59
Acconti imposta versati	27.252
Credito Irpeg a riporto	179
Acconti a fornitori	167.995
Depositi cauzionali	12.377
Costi antic. Assicur. Armaroli & G.	5.119
Costi antic. Per pratiche Sabatini	958.915
Costi anticipati fidejussioni I.V.A.	76.778
<b>Totale</b>	<b><u>11.801.019</u></b>

### 140. Ratei e risconti attivi

La voce risulta così composta:

Ratei attivi su canoni di Locazione di competenza	1.923.627
Risconti attivi su provvigioni	162.214
Ratei attivi vari	12.773
<b>Totale</b>	<b><u>2.098.614</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	848.957
- Anticipi su presentazioni rid	829.773
- Finanziamenti a breve termine	106.536.177
<b>Totale</b>	<b><u>108.214.907</u></b>

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

- Fino a 3 mesi	108.214.907
<b>Totale</b>	<b><u>108.214.907</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.) e per Euro 29.405.327 l'esposizione di c/c improprio ( c.d. cash pooling) acceso presso la Deutsche Sparkassen Leasing AG. & Co. KG.

### 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	208.198
--	---------

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

- Fino a 3 mesi	208.198
-----------------	---------

## 50. Altre passività

La composizione della voce risulta essere la seguente:

Debiti verso fornitori	7.437.836
Fatture da ricevere	127.108
Fatture locazione da ricevere	85.422
Previdenza e ritenute da versare	27.505
Debiti diversi	2.225
Debiti per mensilità aggiuntive	39.661
Debiti per ferie non godute	15.116
<b>Totale</b>	<b><u>7.734.873</u></b>

## 60. Ratei e risconti passivi

La voce risulta così composta:

- Ratei passivi per assicurazione beni in locazione	85.772
- Risconto passivo canoni non di competenza	14.301.019
- Differenziali IRS di competenza	140.181
- Ratei passivi per indicizz. di comp.	339.009
- Altri ratei passivi	2.978
<b>Totale</b>	<b><u>14.868.959</u></b>

## 70. Trattamento di fine rapporto

La voce accoglie gli accantonamenti riguardanti i dipendenti in essere al 30/09/2003 e nel corso dell'esercizio ha avuto la seguente movimentazione:

- Consistenza 01/10/2002	72.995
- Accantonamenti	30.409
<b>Totale</b>	<b><u>103.404</u></b>

## 80. Fondi per rischi ed oneri

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

Non è stato effettuato accantonamento per Irpeg in quanto la Società beneficia di perdite fiscali pregresse

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

	<b>S.do 01/10/02</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>S.do 30/09/03</b>
Fondi rischi su crediti impliciti	347.409	551.600	(70.601)	<b>828.408</b>
Fondo imposte e tasse	17.022	64.676	(17.022)	<b>64.676</b>
<b>Totale</b>	<b><u>364.431</u></b>	<b><u>616.276</u></b>	<b><u>(87.623)</u></b>	<b><u>893.084</u></b>

## 120. Capitale sociale

Il capitale sociale, interamente versato, è costituito da 950 azioni del valore nominale di Euro 5.164,56.= cadauna.

### PROSPETTO VARIAZIONI DEI CONTI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva ordinaria	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Risultato eserc. prec.	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 30/09/2002	2.582.285			(215.419)	(842.626)		1.524.240
Delibera assemblea 27/01/2003	2.324.047			215.419	842.626		3.382.092
Utile Esercizio 30/09/03				281.832			281.832
<b>Saldi al 30/09/2003</b>	<b>4.906.332</b>			<b>281.832</b>			<b>5.188.164</b>

La Società con delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27/01/2003 ha aumentato il capitale sociale da euro 2.582.285 a euro 4.906.332, ha provveduto ad annullare il certificato azionario precedente e ha emesso un nuovo certificato azionario rappresentativo di n° 950 azioni ordinarie dal valore nominale di €. 5.164,56 ciascuna.

## 170. Utile (perdita) d'esercizio

L'utile è pari a € 281.832=

## GARANZIE E IMPEGNI

### 20. Impegni

La voce per Euro 44.662.668.= rappresenta l'esposizione al 30/9/2003 relativo a contratti di Interest Rate Swaps aventi un *Notional Principal* in origine pari a Euro 73.476.039= 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 comprende inoltre l'importo di Euro 5.227.314= relativo a ordini inviati a fornitori per contratti stipulati con la clientela che non hanno avuto decorrenza alla data di chiusura di esercizio.

## ATTIVITA' E PASSIVITA' VERSO SOCIETA' DEL GRUPPO

Al 30/9/2003 la Società aveva in essere debiti di natura finanziaria nei confronti della casa madre per un totale di € 29.638.621.



### 3) INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

#### COSTI

#### 10. Interessi passivi ed oneri assimilati

Tale voce risulta composta principalmente da interessi:

- Su debiti verso enti creditizi	132.814
- Su debiti verso enti finanziari	4.054.065
- Oneri su operazioni di copertura	756.716
<b>Totale</b>	<b><u>4.943.595</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	98.092
- Provvigioni acquisizione contratti	74.948
<b>Totale</b>	<b><u>173.040</u></b>

#### 40. Spese amministrative

La voce risulta così dettagliata:

- Retribuzioni	596.800
- Oneri previdenziali	203.620
- Altre spese per il personale	29.159
- Accantonamento TFR	30.409
<b>Totale spese personale</b>	<b><u>859.988</u></b>

- Spese servizi professionali	81.174
- Spese acquisto beni e servizi	127.605
- Spese servizi non professionali	313.824
- Fitti e canoni passivi	63.974
- Premi di assicurazione	212.501
- Imposte e tasse	1.935
<b>Altre spese amministrative</b>	<b><u>801.013</u></b>

## Rettifiche valore su immobilizzazioni

La voce presenta il seguente dettaglio:

Rettifiche su:

- Immobilizzazioni immateriali	12.437
- Beni in locazione finanziaria	30.627.974
- Beni ad uso proprio	36.441
- Beni in locazione operativa	4.174.733
<b>Totale</b>	<b><u>34.851.585</u></b>

## 70. Accantonamento per rischi e oneri

La voce è formata dall'accantonamento per rischi su crediti impliciti ed è pari a € 551.600.=

## 110. Oneri Straordinari

La voce presenta il seguente dettaglio

- Sopravvenienze passive	33.260
- Abbuoni ed arrotondamenti	296
- Minusvalenze su alienazione cespiti in locazione	504.374
- Minusvalenze su alienazione cespiti aziendali	1.011
- Minusvalenze su rilocalizzazioni	107.026
<b>Totale</b>	<b><u>645.967</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 64.676.=

## RICAVI

### 10. Interessi attivi ed proventi assimilati

La voce risulta composta da interessi:

- Su crediti verso enti creditizi	264
- Di mora su crediti verso clienti	4.825
- Su dilazione pagamenti	4.487
- Su operazioni di pre-finanziamento	12.621
- Su crediti verso l'Erario	302.347
<b>Totale</b>	<b><u>324.544</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	997
- Rimborso spese istruttoria	68.870
- Rimborso spese incasso	53.099
- Rimborso spese estinzione contratti	25.220
- Rimborso spese assicurazioni	29.582
- Rimborsi vari	2.390
- Rimborso spese amministrative	7.235
<b>Totale</b>	<b><u>187.393</u></b>

### 70. Altri proventi di gestione

La voce risulta così composta:

- Canoni locazione finanziaria e relativa indicizzazione	37.227.112
- Canoni locazione operativa e relativa indicizzazione	5.384.741
- Abbuoni attivi	315
<b>Totale</b>	<b><u>42.612.168</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	0.13%
Piemonte	10.70%	Lazio	3.23%
Lombardia	47.70%	Abruzzo	2.38%
Veneto	12.60%	Molise	0.06%
Trentino Alto Ad.	2.32%	Campania	0.79%
Friuli	0.61%	Calabria	0.13%
Liguria	1.60%	Basilicata	0.02%
Emilia Romagna	11.30%	Puglia	1.84%
Toscana	0.77%	Sardegna	2.23%
Umbria	0.68%	Sicilia	0.91%

## 80. Proventi straordinari

La voce risulta così composta:

- Sopravvenienze attive	3.714
- Penalità risarcitorie	3.657
- Plusvalenze alienazione cespiti in locazione	36.073
Plusvalenze alienazione cespiti aziendali	5.747
<b>Totale</b>	<b><u>49.191</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	2.5
- Impiegati	8.5

##### ❖ Compensi degli organi sociali

L'ammontare del compenso ai sindaci è fissato in Euro 16.530.=, 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

Nel corso dell'esercizio la società non ha emesso titoli di godimento, obbligazioni, obbligazioni convertibili od altri titoli similari. La Società non detiene partecipazioni in altre società.

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, 16 dicembre 2003**

**Per il Consiglio di Amministrazione**

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