

L I S I M M

LEASING IMMOBILIARE SPA

BILANCIO 2007

*Via Cucchi, 8
24100 Bergamo
Capitale Sociale 4.128.000,00 € i.v.
P.I.: 01769430164
R.E.A. BG235035*



INDICE

| | |
|---|-----------|
| Organi Sociali | Pagina 5 |
| Relazione sulla gestione | Pagina 7 |
| Stato Patrimoniale | Pagina 11 |
| Conto Economico | Pagina 14 |
| Nota Integrativa | |
| -parte A: Criteri di Valutazione | Pagina 16 |
| -parte B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale | Pagina 20 |
| -parte C: Informazioni sul Conto Economico | Pagina 33 |
| -parte D: Altre Informazioni | Pagina 39 |
| -Prospetti allegati alla Nota Integrativa | Pagina 41 |

ORGANI SOCIALI

Presidente del C.D.A
e Consigliere Delegato
Sergio Gervasoni

Consigliere
Bruno Gervasoni

Consigliere
Lidia Buelli

Presidente Collegio Sindacale
Marco Venier

Sindaco Effettivo
Arturo Botti

Sindaco Effettivo
Franco Tentorio

Sindaco Supplente
Fabio Sannino

Sindaco Supplente
Alessandro Masera

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

Vi presentiamo il Bilancio dell'anno 2007 che chiude con un utile netto di €297.217 in calo rispetto all'esercizio 2006 quando il risultato dell'esercizio si era assestato ad €383.305.

A conto economico sono stati imputati ammortamenti su beni immobili di proprietà e canoni di leasing "passivi" per € 717.288.

Complessivamente il cash flow si è assestato su 1 milione di euro in linea con quello dello scorso esercizio.

Il rendiconto del margine di interesse ha risentito della brusca impennata dei tassi sulla scadenza Euribor 3 mesi ed in generale sulle turbolenze dei mercati. Scontiamo l'effetto negativo del diverso criterio di indicizzazione dei nostri impieghi rispetto alla provvista: questo differenziale, in uno con la concessione di contratti a tasso fisso ha comportato una diminuzione dei profitti da intermediazione, medicata da una plusvalenza ottenuta su cespiti che sarebbe stato destinato alla locazione, anzitempo ceduto.

Come già abbiamo avuto modo di ribadire in occasione dell'assemblea dello scorso anno, la società sta ricomponendo il portafoglio attivo su operazioni di più breve durata che assicurano una riduzione del rischio finanziario e sistemico.

Durante l'esercizio abbiamo mantenuto un profilo di consolidamento del patrimonio con un occhio attento alle favorevoli attese che promanano dalla ricomposizione dell'universo bancario e dagli spazi che vanno aprendosi ad attività par bancarie come la nostra.

Gli impieghi totali si sono mantenuti in linea con quelli dell'esercizio 2006 e si sono assestati a 28,428 milioni di euro.

Il margine di intermediazione si è ridotto ad € 999.432 con un calo di circa 200 milioni di euro. Sono cresciuti gli affitti attivi percepiti dagli immobili di proprietà che si ragguagliano ad € 627 milioni.

E' del tutto positivo l'andamento delle controllate Soc. Bresciana Telecomunicazioni Srl che opera nel comparto di affitto di strutture di telecomunicazioni e quello della Immobiliare La Sorgente Srl che si occupa di interventi immobiliari a Milano.

Nel complesso il valore degli assets patrimoniali di proprietà consente di prefigurare importanti plusvalenze inesprese nell'ordine di circa 15 milioni di euro.

Nel corso del 2008 si chiuderà la residua quota del leasing immobiliare da noi sottoscritto per l'acquisto del palazzo di Bergamo in via Camozzi.

Quanto ai crediti in contenzioso ed incagliati essi ammontano a circa 650 mln di euro totalmente coperti dal fondo rischi. La stima di recupero di detti crediti è pari al 30%. Sofferenze ed incagli sono contenuti nel 2,5% dell'attivo.

A) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I contratti stipulati nell'esercizio, ammontano a 298 per un totale di € 27.556.517.

| Contratti stipulati | 2007 | | 2006 | | Differenza |
|-----------------------------|------------|----------|------------|----------|------------|
| - Factoring e finanziamenti | 25.122.087 | (91,17%) | 26.045.074 | (86,08%) | -3,54% |
| - Beni Strumentali | 1.514.227 | (5,49%) | 2.679.671 | (8,86%) | -43,49% |
| - Autoveicoli | 600.203 | (2,18%) | 580.385 | (1,92%) | +3,42% |
| - Immobili | 320.000 | (1,16%) | 950.000 | (3,14%) | +9,07% |
| TOTALE | 27.556.517 | (100%) | 30.255.130 | (100%) | |

Il numero dei contratti ancora in essere al 31/12/2007 è pari a 408 con un capitale medio iniziale di poco superiore ai 101 mila euro.

Il valore residuo in linea di capitale dei contratti ancora in essere risulta di 23,962 milioni di euro.

| Contratti in essere | Credito residuo 2007 | Credito residuo 20066 |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| - Factoring e finanziamenti | 16.573.610 | 15.272.770 |
| - Beni Strumentali | 3.552.614 | 4.242.672 |
| - Autoveicoli | 1.002.068 | 1.047.711 |
| - Immobili | 2.833.523 | 3.084.247 |
| TOTALE | 23.961.815 | 23.647.400 |

Per facilitare l'approccio e la migliore comprensione immediata del bilancio, Vi sintetizziamo sia lo Stato Patrimoniale che il Conto Economico riclassificati e strutturati scorporando l'attività creditizia da quella prettamente immobiliare della locazione di cespiti propri.

STATO PATRIMONIALE

| | |
|--|--------------|
| Impieghi al netto f.do rischi (*) | 27.752.430 |
| Provvista e passività diverse | (23.512.491) |
| | ----- |
| Capitale proprio circolante | 4.239.939 |
| Immobilizzi: | |
| ad uso societario | 285.747 |
| locati, altri | 8.800.579 |
| Totale immobilizzi (a) | 9.086.326 |
| Mutui m.l.t. | (4.172.124) |
| Obbligazioni | (2.000.000) |
| Provvista m.l.t. (b) | (6.172.124) |
| Immobilizzi netti (c=a-b) | 2.914.202 |
| Patrimonio netto circolante a reddito (di cui + 6.344 rettifica fondi ammortamento) | 7.154.141 |
| contenzioso : | 294.082 |
| f.do rischi : | 675.593 |

CONSIDERAZIONI ECONOMICHE E DETERMINAZIONE DEL "FLUSSO DI CASSA"

| | | |
|------------------------------------|-------------|-----|
| Interessi attivi | 2.385.209 | |
| - Interessi passivi | (1.016.587) | |
| | ----- | |
| Margine gestione denaro | 1.368.622 | |
| - Acc.to fondi rischi | (109.498) | |
| - Costi netti gestione | (205.833) | |
| | ===== | |
| Utile attività finanziaria | 1.053.291 | (a) |
| Fitti attivi | 627.717 | |
| - Interessi mutui/obbligazioni | (369.190) | |
| | ----- | |
| | 258.527 | |
| - Ammortamenti | (213.859) | |
| - Canoni di leasing immobiliare | (503.429) | |
| | ===== | |
| Risultato gestione immobili propri | (458.761) | (b) |
| Utile (c=a-b) | 594.530 | (c) |
| Effetto ammortamento fiscale | 5.092 | |
| | ----- | |
| UTILE LORDO | 599.622 | |
| - Imposte | (302.405) | |
| | ===== | |
| UTILE NETTO | 297.217 | |
| Cash flow | 1.014.506 | |
| Utile attività finanziaria | 1.053.291 | |
| Effetto ammortamento fiscale | 5.092 | |
| Utile lordo affitti | 258.527 | |
| | ----- | |
| Utile complessivo | 1.316.910 | |
| - Imposte | (302.405) | |
| | ----- | |
| Cash flow attività ordinaria | 1.014.505 | |

B) PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nei primi tre mesi dell'anno 2008, la società ha perfezionato un flusso di operazioni per un totale di Euro 6,648 milioni (6,996 milioni nel 2007). Riteniamo di crescere nel corso della residua parte dell'anno segnatamente nel comparto della cessione del credito.

C) PROGETTO DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI

Al termine della relazione sulla gestione il Consiglio di Amministrazione sottopone all' approvazione dell'Assemblea degli Azionisti il progetto di destinazione dell'Utile netto relativo all'esercizio 2007. Viene pertanto proposto di destinare l'utile di € 297.217 nel modo seguente:

- € 15.000 a Riserva Legale;
- € 282.217 a Riserva Straordinaria;

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato.

Bergamo, 18 marzo 2008

**Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione**

Sergio Gervasoni

STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|-------------------|-------------------|
| 10 Cassa e disponibilità | 19 | 397 |
| 20 Crediti verso enti creditizi | 26.561 | 4.391 |
| (a) a vista | 26.561 | 4.391 |
| 40 Crediti verso clientela | 19.924.855 | 18.861.482 |
| Di cui per operazioni di factoring | 7.323.450 | 7.788.933 |
| 60 Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile | 15.643 | 113.774 |
| 70 Partecipazioni | 5.201.394 | 5.201.394 |
| 90 Immobilizzazioni immateriali | 100.382 | 168.449 |
| 100 Immobilizzazioni materiali | 12.624.467 | 14.467.404 |
| Di cui: | | |
| - beni dati in locazione finanziaria | 7.678.257 | 7.999.553 |
| - beni in attesa di locazione finanziaria | 1.847.060 | 2.722.205 |
| - beni in dotazione | 3.099.150 | 3.745.646 |
| 105 Beni ritirati | 294.082 | 265.348 |
| 120 Azioni o quote proprie | 414.000 | 414.000 |
| 130 Altre attività | 300.805 | 265.269 |
| 140 Ratei e risconti attivi | 314.088 | 449.021 |
| (a) ratei attivi | 58.674 | 77.062 |
| (b) risconti attivi | 255.414 | 371.959 |
| TOTALE ATTIVO | 39.216.296 | 40.210.929 |

STATO PATRIMONIALE

| PASSIVO | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|-------------------|-------------------|
| 10 Debiti verso enti creditizi | 25.745.055 | 24.667.689 |
| (a) a vista | 21.284.991 | 19.429.847 |
| (b) a lungo termine | 4.460.064 | 5.237.842 |
| 30 Debiti verso clientela | 1.287.376 | 1.288.780 |
| (a) a termine o con preavviso | 1.287.376 | 1.288.780 |
| 40 Debiti rappresentati da titoli | 2.000.000 | 2.779.619 |
| (a) obbligazioni | 2.000.000 | 2.779.619 |
| 50 Altre passività | 273.647 | 1.720.640 |
| 60 Ratei e risconti passivi | 1.730.382 | 1.899.028 |
| (a) ratei passivi | 143.544 | 37.616 |
| (b) risconti passivi | 1.586.838 | 1.861.412 |
| 70 Trattamento di fine rapporto | 54.042 | 46.582 |
| 80 Fondi per rischi ed oneri | 977.998 | 958.012 |
| (a) fondi imposte e tasse | 302.405 | 304.450 |
| (b) altri fondi | 675.593 | 653.562 |
| 120 Capitale | 4.128.000 | 4.128.000 |
| 140 Riserve | 2.528.796 | 2.145.491 |
| (a) riserva legale | 213.427 | 193.427 |
| (b) riserva azioni proprie | 414.000 | 414.000 |
| (c) altre riserve | 1.901.369 | 1.538.064 |
| 150 Riserve di rivalutazione | 193.783 | 193.783 |
| 170 Utile (perdita) d'esercizio | 297.217 | 383.305 |
| TOTALE PASSIVO | 39.216.296 | 40.210.929 |

GARANZIE ED IMPEGNI

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| 10 Garanzie rilasciate | 20.000 | 20.000 |
| 20 Impegni | 3.916.255 | 1.416.407 |
| TOTALE | 3.936.255 | 1.436.407 |

CONTO ECONOMICO

| COSTI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|-------------------|-------------------|
| 10 Interessi passivi ed oneri assimilati | 1.385.780 | 1.086.823 |
| 20 Commissioni passive | 20.276 | 21.171 |
| 30 Perdite da operazioni finanziarie | 1.858 | 0 |
| 40 Spese amministrative | 1.415.536 | 1.085.786 |
| (a) spese per il personale | 135.565 | 124.489 |
| di cui: | | |
| - salari e stipendi | 88.309 | 83.743 |
| - oneri sociali | 39.617 | 34.018 |
| - trattamento fine rapporto | 7.639 | 6.728 |
| (b) altre spese amministrative | 1.279.971 | 961.297 |
| 50 Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali | 3.186.720 | 3.977.458 |
| di cui: | | |
| - su beni dati in locazione finanziaria | 2.972.861 | 3.748.017 |
| - su beni in dotazione | 213.859 | 229.441 |
| 60 Altri oneri di gestione | 475.863 | 353.656 |
| di cui: | | |
| - oneri per il riscatto di beni dati in locazione finanziaria | 475.863 | 353.656 |
| 70 Accantonamento per rischi ed oneri | 109.498 | 108.949 |
| 110 Oneri straordinari | 169.514 | 56.465 |
| 130 Imposte sul reddito d'esercizio | 302.405 | 304.450 |
| 140 Utile d'esercizio | 297.217 | 383.305 |
| TOTALE COSTI | 7.364.667 | 7.378.063 |

CONTO ECONOMICO

| RICAVI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|-------------------|-------------------|
| 10 Interessi attivi e proventi assimilati | 1.599.502 | 1.477.157 |
| di cui: | | |
| -per operazioni di factoring | 643.988 | 692.238 |
| -su c/c bancari | 306 | 29 |
| -altri interessi e proventi | 955.208 | 784.890 |
| 20 Dividendi ed altri proventi | 240 | 225 |
| 30 Commissioni attive | 386.482 | 389.092 |
| 40 Profitti da operazioni finanziarie | 0 | 8.330 |
| 70 Altri proventi di gestione | 4.867.241 | 5.451.298 |
| di cui: | | |
| - canoni attivi per beni dati in locazione | 4.239.525 | 4.874.664 |
| - affitti attivi | 627.716 | 576.634 |
| 80 Proventi straordinari | 511.202 | 51.961 |
| TOTALE RICAVI | 7.364.667 | 7.378.063 |

NOTA INTEGRATIVA

Signori Azionisti,
la seguente Nota Integrativa forma parte sostanziale ed integrante del Bilancio ed è suddivisa nelle seguenti parti:

- PARTE A: Criteri di valutazioni;
- PARTE B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale;
- PARTE C: Informazioni sul Conto Economico;
- PARTE D: Altre Informazioni.

Sono stati inoltre allegati alla Nota Integrativa alcuni prospetti supplementari allo scopo di fornire informazioni aggiuntive o maggiormente dettagliate rispetto a quelle esposte nella nota stessa.

Prima di passare all'analisi delle singole parti della Nota Integrativa desideriamo fornirvi alcune notizie sulla Vostra Società.

La LISIMM è stata costituita sotto forma di società a responsabilità limitata il 27/03/1987 con atto pubblico redatto dal Notaio Dott. Giovanni Marasà in Bergamo a repertorio col numero 28349. In data 18/05/1987 presso lo stesso Notaio, con atto pubblico a repertorio col numero 29077, avviene la trasformazione in Società per Azioni.

L'oggetto sociale prevede il compimento di qualsiasi operazione finanziaria, esclusa la raccolta del risparmio presso il pubblico e l'attività riservata alle società fiduciarie e di revisione.

Parte A - CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione applicati al seguente bilancio di esercizio sono conformi alle vigenti disposizioni di legge in tema di conti annuali e consolidati degli "Enti Finanziari" di cui all'Art.6 della Legge n°197 del 5/07/1991("Anti riciclaggio").

Detti criteri recepiscono infatti la disciplina introdotta dal D.Lgs. 27/01/1992 n.87 e dalle istruzioni del D.M. Tesoro del 24/06/1992, integrate dalle disposizioni della Banca d'Italia del 31/07/1992 e dagli schemi e regole di composizione emanati dalla stessa Banca d'Italia con la Circolare n.183 del 27/03/1993. Questi criteri non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del Bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nelle continuità dei medesimi principi, fatta eccezione per le modifiche resesi necessarie in ordine all'applicazione delle disposizioni normative di cui alla legge 28/12/1995 n. 549 ("Misure di razionalizzazione della finanza pubblica") in tema di ammortamenti (art. 3, comma 103, lettera c) e di svalutazione dei crediti (art. 3, comma 103, lettera d, commi 107, 108 e 109) per la cui illustrazione si rimanda alle rispettive sezioni della Nota Integrativa

La documentazione prevista dalla normativa vigente è stata integrata, al fine di fornire una migliore informativa, con alcuni prospetti supplementari allegati alla Nota Integrativa.

I principi contabili concordati con il Collegio Sindacale, si rifanno alle indicazioni dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, oltre che a i principi sostenuti dallo I.A.S.C. (International Accounting Standards Committee) e hanno ricevuto l'approvazione della Società di Revisione, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

SEZIONE 1 - ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

AZIONI, QUOTE ED ALTRI TITOLI A REDDITO VARIABILE

I titoli azionari in portafoglio sono valutati secondo il criterio economico; la differenza viene evidenziata nelle informazioni sullo stato patrimoniale

CASSA E DISPONIBILITA'

La cassa e le disponibilità sono state contabilizzate al loro valore nominale.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzo. La valutazione dei crediti è stata effettuata in modo analitico; per i crediti in sofferenza relativi a pratiche di importo significativo si è considerato il valore nominale svalutato della presunta perdita.

OBBLIGAZIONI ED ALTRI TITOLI A REDDITO FISSO

I titoli di stato in portafoglio sono valutati al minore tra il costo di acquisto e quello corrente; la differenza viene evidenziata nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono contabilizzate al costo di acquisto.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo e previo consenso, laddove previsto, del Collegio Sindacale. Gli importi sono al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura costante in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AD USO PROPRIO

Le immobilizzazioni materiali ad uso proprio sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e al netto degli ammortamenti effettuati sino alla chiusura dell'Esercizio.

Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti in base ad aliquote corrispondenti alla vita utile stimata dei singoli cespiti con la riduzione del 50% per quelli acquisiti nell'esercizio. Le aliquote sono quelle fiscalmente consentite dal D.M. 31/12/1988 per i cespiti acquisiti dal 1/01/1989 e dal D.M. 28/10/1974 per quelli acquisiti precedentemente

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN LOCAZIONE

Le immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria sono iscritte in bilancio al loro costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione e sono esposte al netto dei relativi ammortamenti.

Il valore degli immobili concessi in locazione finanziaria include la rivalutazione eseguite ai sensi delle leggi 29/12/1990 n. 408 e 30/12/1991 n.413, di cui viene fornito il dettaglio nell' Allegato VI dei "Prospetti allegati alla nota integrativa".

Le immobilizzazioni rinvenienti da contratti risolti sono iscritte nella voce "Beni ritirati" ad un valore che non supera il presumibile valore di realizzo.

Nel rispetto della vigente normativa fiscale le immobilizzazioni materiali in locazione sono ammortizzate secondo quote costanti proporzionali alla durata del contratto di locazione finanziaria corrispondente; per i beni entrati in funzione prima del 1 Gennaio 1988 l'ammortamento è stato calcolato secondo le aliquote consentite con riferimento alle classi merceologiche di riferimento dei locatari.

Per i beni consegnati a decorrere dal 1/01/1995, nel rispetto alle già citate disposizioni dell' art. 3 della Legge 549/95, modificative dell' art. 67 del T.U.I.R., le quote di ammortamento sono state determinate nella misura risultante dal piano finanziario del relativo contratto

AZIONI PROPRIE

Le azioni proprie in portafoglio sono contabilizzate al costo di acquisto.

DEBITI

I debiti sono esposti in Bilancio al loro valore nominale ad eccezione di quelli denominati in valuta estera i cui criteri di valutazione sono esposti alla voce "Poste in valuta".

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

L'accantonamento a questo fondo riflette l'indennità maturata dai singoli dipendenti a fine anno in conformità alle disposizioni di legge oltre che ai contratti di lavoro vigenti.

FONDO PER RISCHI ED ONERI

Pur rimanendo invariato il criterio per la valutazione dei crediti, è stata modificata la tecnica di contabilizzazione degli stessi. Adottando l' alternativa indicata dal Ministero delle Finanze nel Decreto 14/02/1996 di approvazione del Modello Unico e relative istruzioni, là dove i crediti venivano esposti al valore di presumibile realizzo, rettificandone la consistenza con diretta imputazione all' attivo della svalutazione, se ne espone ora il valore nominale appostando nel passivo la rettifica nel "Fondo per rischi ed oneri : altri fondi", sia per la massa dei crediti "espliciti" che "impliciti".

FONDO IMPOSTE E TASSE

La quota accantonata al Fondo fronteggia l'onere previsto sulla base delle norme tributarie in vigore, per imposte e tasse non ancora liquidate.

COSTI E RICAVI

I costi ed i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale. Per i contratti relativi a beni consegnati a partire dal 1/01/1995, per effetto dell' appostamento degli ammortamenti secondo i nuovi principi sopraccitati, i ricavi da leasing sono determinati nella misura risultante dal relativo piano finanziario.

RATEI E RISCONTI

Sono stati determinati secondo il principio delle competenza temporale in applicazione del criterio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

GARANZIE

Figurano in questa voce tutte le garanzie prestate dalla società, oltre alle attività cedute a garanzia di obbligazioni di terzi, dettagliate nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

IMPEGNI

Rientrano in questa classificazione tutti gli impegni irrevocabili assunti in relazione a contratti di locazione finanziaria i cui criteri sono esposti nella Nota Integrativa. Sono compresi anche gli impegni non strettamente connessi al leasing.

SEZIONE 2 - RETTIFICHE ED ACCANTONAMENTI FISCALI

ACCANTONAMENTI EFFETTUATI ESCLUSIVAMENTE IN APPLICAZIONI DI NORME TRIBUTARIE

Gli ammortamenti effettuati nel rispetto della normativa fiscale vigente prima dell' entrata in vigore delle disposizioni di cui all' art. 3, comma 103, lettera c, della Legge 594/95, hanno prodotto sul bilancio effetti diversi da quelli che sarebbero derivati dalla contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria secondo la cosiddetta "Metodologia Finanziaria", adottata invece per i beni consegnati a decorrere dal 1/01/1995.

Tale metodologia, privilegiando l'aspetto sostanziale dei contratti di locazione finanziaria rispetto a quello formale, considera il valore del credito, nel momento di decorrenza del contratto, pari al valore del bene oggetto di locazione.

Nel corso della durata del contratto i canoni di locazione sono suddivisi tra interessi attivi, imputati a conto economico secondo la loro effettiva competenza, e quote di capitale direttamente imputate a riduzione del credito residuo secondo un piano di ammortamento a rate costanti; in sostanza i

contratti sono esposti come impieghi finanziari per un ammontare pari al valore di canoni e riscatti a scadere attualizzato al tasso d'interesse implicito in ognuno di essi. I congruagli da indicizzazione, in aumento o in diminuzione rispetto al canone originariamente stabilito, vengono registrati separatamente ed addebitati o accreditati al cliente senza modificare il piano di ammortamento.

Gli effetti dell'applicazione di tale metodologia sono riepilogati nelle informazioni sullo stato patrimoniale alla voce effetti della metodologia finanziaria sul bilancio.

Parte B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

SEZIONE 1 - ATTIVO

CASSA E DISPONIBILITÀ (voce 10)

La voce di € 19 si riferisce alla disponibilità di monete e banconote presso la sede di Sarnico.

CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 20)

Trattasi di disponibilità di conti correnti presso alcuni istituti di credito per € 26.561.

| vita residua | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-------------------------|---------------|--------------|
| a vista | 26.561 | 4.391 |
| fino a 3 mesi | | 0 |
| da 3 a 12 mesi | | 0 |
| da 12 a 60 mesi | | 0 |
| oltre 60 mesi | | 0 |
| di durata indeterminata | | 0 |
| TOTALE CREDITI | 26.561 | 4.391 |

CREDITI VERSO CLIENTI (voce 40)

Il totale dei crediti verso la clientela ammonta a € 19.924.855.

Il saldo è così composto:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Crediti diversi | 0 |
| Fatture da emettere | 127.377 |
| Crediti regolati in c/c | 709.364 |
| Crediti per factoring | 7.323.450 |
| Clienti | 11.764.664 |
| TOTALE | 19.924.855 |

Nel prospetto seguente si fornisce anche per tali crediti una analisi per fasce di vita residua oltre al dettaglio dei crediti futuri suddivisi fra quota capitale e quota interessi. Il dato è composto dalla voce "crediti per factoring" e "clienti".

| VITA RESIDUA | CREDITI IN BILANCIO | CREDITI PER CANONI A SCADERE | | |
|-------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| | | Importo rata | Quota capitale | quota interessi |
| a scadere per factoring | 7.229.962 | | | |
| a scadere per finanz. | 10.402.608 | | | |
| A scadere per leasing a vista | 243.975 | | | |
| fino a 3 mesi | 180.668 | 789.234 | 652.663 | 136.571 |
| “ “ “ per op.fact. | 42.530 | | | |
| da 3 a 12 mesi | 364.756 | 2.108.438 | 1.767.890 | 340.548 |
| da 12 a 60 mesi | 556.179 | 4.667.680 | 4.024.421 | 643.259 |
| oltre 60 mesi | 67.436 | 555.836 | 503.892 | 51.944 |
| durata indet. e soff.nze | | 114.767 | 96.332 | 18.435 |
| TOTALE | 19.088.114 | 8.235.955 | 7.045.198 | 1.190.757 |

OBBLIGAZIONI ED ALTRI TITOLI (voce 60)

La voce comprende una serie di titoli azionari iscritti in bilancio al valore di mercato a fine esercizio. Qui di seguito viene evidenziata la differenza rispetto al valore di acquisto:

| | |
|------------------------------------|--------|
| Titoli azionari | |
| Valore di mercato a fine esercizio | 15.643 |
| Valore di acquisto | 14.182 |
| Differenza | 1.461 |

PARTECIPAZIONI (voce 70)

Società Bresciana Telecomunicazioni Srl è una società che opera nel settore delle telecomunicazioni sia direttamente che attraverso la partecipata BT srl della quale detiene il 51%.

A sua volta SBT e BT detengono congiuntamente il 100% di BT Monitoring srl, società specializzata nel controllo di funzionalità e qualità di impianti radiotelevisivi. Il core business di SBT Srl è di natura quasi immobiliare, essendola stessa società proprietaria di torri radiotelevisive affittate ai maggiori operatori delle comunicazioni.

A livello di gruppo, a dire SBT Srl, BT Srl e BT Monitoring Srl, l'indicatore EBITDA riferito alla nostra partecipazione (80%) si attesta intorno ai 600 mln di euro nel 2007; ci sono prospettive di crescita già

nel 2008. Il gruppo SBT Srl è piuttosto apprezzato sul mercato specifico, che lo valuta intorno a 8/10 volte gli affitti percepiti.

Le plusvalenze incorporate nella partecipazione, e non espresse, sono dunque significative.

Non si sono registrate variazioni nel corso del 2007 per quanto riguarda le partecipazioni iscritte in bilancio:

| Partecipazione | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|------------|------------|
| Immobiliare La Sorgente SRL Via Gafforelli,1-24060-Foresto Sparso (BG) Capitale Sociale € 47.000; % di possesso: 34% Patrimonio netto al 31.12.06 € 512.331 di cui utile '06 € 110.575 | 516.457 | 516.457 |
| Società Bresciana Telecomunicazioni S.r.l. Via Moia Strada III, 5 – 25075 Nave (Bs) Capitale Sociale € 78.000; % di possesso: 80% Patrimonio netto al 31.12.07 € 661.726 di cui utile '07 € 139.500 | 4.684.937 | 4.684.937 |
| | 5.201.394 | 5.201.394 |

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (voce 90)

Le immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente a € 175.789. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 100.382.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2007 nelle immobilizzazioni immateriali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (voce 100)

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 24.932.797 Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 12.624.467

| Immobilizzazioni | Costo storico | Fondo ammortamento | Valore netto 31.12.07 | Valore netto 31.12.06 |
|------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Locate | 18.146.719 | 10.468.462 | 7.678.257 | 7.999.553 |
| in attesa di locazione | 1.847.060 | | 1.847.060 | 2.722.205 |
| ad uso proprio | 4.939.018 | 1.839.868 | 3.099.150 | 3.745.645 |
| TOTALE | 24.932.797 | 12.308.330 | 12.624.467 | 14.467.403 |

Nel complesso delle immobilizzazioni materiali figurano quelle ad uso proprio per € 4.939.018. Questo il dettaglio:

| immobilizzi uso proprio | Costo storico | F.do ammortamento | Valore netto 31.12.07 |
|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Arredi per uffici | 104.250 | 90.404 | 13.846 |
| Macchine elettroniche | 68.968 | 64.773 | 4.195 |
| Autoveicoli | 100.185 | 73.883 | 26.302 |
| Altri impianti | 142.587 | 92.214 | 50.373 |
| Immobili | 4.179.859 | 1.494.539 | 2.685.320 |
| Beni inf. 516.46 euro | 24.055 | 24.055 | 0 |
| Imbarcazioni | 118.510 | 0 | 118.510 |
| Immobilizzazioni in corso | 200.604 | 0 | 200.604 |
| TOTALE | 4.939.018 | 1.839.868 | 3.099.150 |

La voce "Immobilizzazioni in corso" pari ad € 200.604 è relativa alle quote indeducibili dei canoni immobiliari di leasing passivo, riferite al valore dell'area.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso proprio, l'importo riferito al valore dell'area, sul quale non è stato calcolato ammortamento, ammonta ad € 534.583.

Le immobilizzazioni materiali in attesa di locazione ammontano a € 1.847.060. Gli immobili di proprietà ad uso proprio e quindi non ceduti in leasing si riferiscono a:

Immobili in Bergamo:

- via Camozzi, 9 - uffici in locazione a diversi - circa mq.1000;
- deposito magazzino P.zza Pontida locato – circa mq. 200;
- 2 box viale Vittorio Emanuele;
- altri locali uso residenziale - mq. 60.

Immobili in Sarnico:

- capannone industriale in locazione - circa mq. 7100;
- via Sora - ufficio direzionale in locazione - circa mq. 160;
- lungolago – immobile uso residenziale locato - circa mq. 75;
- 2 box via Sora.

Altri immobili:

- Brescia via Battaglie - direzionale da locare - circa mq. 110;
- Carpi (MO) - direzionale locato - circa mq. 230;
- Villongo via I maggio – immobile uso residenziale da locare – circa mq. 80;
- terreno agricolo in Almenno S.Bartolomeo;
- Adrara S.Rocco – locali uso residenziale, da locare – mq. 45.

Immobili acquisiti in leasing:

In Bergamo (tramite MCC SPA):

- via Camozzi, 9 - uffici locati a terzi – circa mq. 500;
 - via Camozzi, 9 - sportello bancario locato a Banca di Roma circa mq. 1200.
- Debito residuo al 31/12/07: € 355.798; ;

In Bergamo (tramite Banca Italease Spa):

- via Cucchi, 8 - sede Società – circa mq. 150;
- via Cucchi, 8 - ufficio da locare – circa mq. 130.

Debito residuo al 31/12/07: € 331.999;

In Venezia (tramite Banca Italease Spa):

- Dorsoduro, 632 – ufficio locato – circa mq. 65.
Debito residuo al 31/12/07: € 216.636.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2007 nelle immobilizzazioni materiali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

BENI RITIRATI (voce 105)

Nella voce figurano beni in contenzioso per contratti risolti per € 294.082.

Questo il dettaglio:

| | Costo storico | F.do ammortamento | valore netto 31.12.07 |
|---------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
| Beni in contenzioso | 484.961 | 190.879 | 294.082 |
| TOTALE | 484.961 | 190.879 | 294.082 |

AZIONI PROPRIE (voce 120)

Le azioni proprie in portafoglio, pari al 10% del capitale, ammontano ad € 414.000 e sono contabilizzate al prezzo di acquisto.

ALTRE ATTIVITA' (voce 130)

Figurano in questa voce una serie di poste dell'attivo di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue. Il totale è di € 300.805 ed è così composto:

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Cauzione a fornitori | 21 | 21 |
| Acconto imposte | 266.168 | 195.927 |
| Obbligazionisti c/sottoscriz. | 0 | 36.110 |
| Ritenute su interessi attivi | 82 | 8 |
| Ritenute su int.att.altri titoli | 534 | 0 |
| Ritenute su provvigioni attive | 0 | 595 |
| Crediti diversi | 4.132 | 4.132 |
| Depositi cauzionali | 962 | 962 |
| Note accredito da ricevere | 28.906 | 27.514 |
| TOTALE | 300.805 | 265.269 |

RATEI E RISCONTI ATTIVI (voce 140)

Nei ratei attivi figurano le quote di ricavi per leasing di competenza non fatturate oltre alla quota di competenza di interessi attivi su Interest rate swap.

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Ratei attivi diversi | 342 | 0 |
| Canoni maturati non fatturati | 58.332 | 77.062 |
| TOTALE | 58.674 | 77.062 |

Nei risconti attivi figurano principalmente le quote non di competenze del canoni anticipati dei leasing immobiliari stipulati per l'acquisto dell'immobile ex Banca di Roma di Via Camozzi, dell'immobile di Venezia e degli uffici di Via Cucchi a Bergamo, le quote non di competenza dell'esercizio di provvigioni e assicurazioni ed i risconti attivi diversi.

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Risconti attivi Leasing passivi | 188.389 | 295.297 |
| Risconti attivi diversi | 4.106 | 4.856 |
| Provvigioni e assicurazioni | 62.919 | 71.806 |
| TOTALE | 255.414 | 371.959 |

SEZIONE 2 - PASSIVO**DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 10)**

I debiti verso gli enti creditizi ammontano a € 25.745.055 e si sostanziano nella cosiddetta “provvisa bancaria”. A vista figurano i conti correnti e i conti di portafoglio, mentre nella fascia tra i 3 ed oltre i 60 mesi troviamo le anticipazioni fondiari.

| vita residua | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| a vista | 21.284.991 | 19.429.847 |
| fino a 3 mesi | 445.552 | 357.488 |
| da 3 a 12 mesi | 949.390 | 1.312.202 |
| da 12 a 60 mesi | 1.940.293 | 2.119.887 |
| oltre 60 mesi | 1.124.829 | 1.448.265 |
| TOTALE | 25.745.055 | 24.667.689 |

DEBITI VERSO CLIENTI (voce 30)

| vita residua | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| a vista | 0 | 878 |
| fino a 3 mesi | 0 | 0 |
| da 3 a 12 mesi | 0 | 0 |
| da 12 a 60 mesi | 1.041.384 | 1.041.384 |
| oltre 60 mesi | 0 | 0 |
| di durata indeterminata | 245.992 | 246.518 |
| TOTALE | 1.287.376 | 1.288.780 |

Figurano in questa voce, nella fascia di durata indeterminata, note di accredito da emettere per indicizzazioni passive per € 244.937 oltre a debiti vari per € 1.055. Nella fascia di durata da 12 a 60 mesi figurano € 1.041.384 ricevuti a titolo di cauzione.

DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI (voce 40)

Sotto questa voce, figura, per l'importo di € 2.000.000 un prestito obbligazionario interamente sottoscritto emesso in data 19/07/2006 con scadenza 31/12/2011 al tasso annuale fisso del 2,50%.

ALTRE PASSIVITA' (voce 50)

Figurano in questa voce una serie di poste del passivo che ammontano complessivamente a € 273.647 e di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue:

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|------------------------|----------------|------------------|
| IVA debito | 37.536 | 34.343 |
| Debiti verso fornitori | 99.712 | 233.391 |
| Debiti verso Erario | 22.193 | 22.788 |
| Altri debiti | 3.052 | 1.203.052 |
| Fatture da ricevere | 97.652 | 210.936 |
| Dipendenti | 7.562 | 7.981 |
| Istituti di previdenza | 5.940 | 8.149 |
| TOTALE | 273.647 | 1.720.640 |

RATEI E RISCONTI PASSIVI (voce 60)

Nei ratei passivi figurano gli interessi su mutui, il rimborso di caparra ed interessi per un importo di € 120.000, da corrispondere, in relazione alla vendita del terreno sito in Grumello perfezionata nel corso dell'anno, spese condominiali per € 1.205 oltre ad una tassa di circolazione per € 249, le cui scritture di addebito sono pervenute nell'esercizio successivo:

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Ratei passivi diversi | 121.454 | 1.382 |
| Interessi su mutui | 22.090 | 36.234 |
| TOTALE | 143.544 | 37.616 |

Nei risconti passivi figurano le quote di ricavi che, pur essendo monetariamente conseguite, hanno competenza economica futura; è opportuno puntualizzare che detti importi non devono essere considerati debiti pecuniari della società verso il cliente, in quanto, a norma di contratto, gli anticipi sono sempre incamerati senza obbligo di restituzione. Pertanto una corretta riclassificazione dello Stato Patrimoniale deve considerare tali somme come quota rimborsata del capitale finanziato (ammortamento piani finanziari) dei beni concessi in leasing.

Nei risconti passivi ritroviamo inoltre ricavi differiti relativi a contratti di locazione e interessi attivi vari fatturati anticipatamente.

In dettaglio:

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---|------------------|------------------|
| Ricavi futuri (leasing) | 437.949 | 772.676 |
| Risconti passivi diversi | 12.619 | 12.402 |
| Interessi fatturati in anticipo (factoring, finanziamenti e proroga scadenze) | 1.136.270 | 1.076.334 |
| TOTALE | 1.586.838 | 1.861.412 |

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO (voce 70)

Questa la movimentazione del fondo:

| | |
|-------------------------------|--------|
| Fondo al 1.01.2007 | 46.582 |
| Accantonamento dell'esercizio | 7.460 |
| Utilizzo | 0 |
| Fondo al 31.12.2007 | 54.042 |

FONDO PER RISCHI ED ONERI (voce 80)

Vi figura il Fondo Imposte e Tasse per € 302.405 a fronte della previsione di esborso per obbligazioni tributarie maturate.

Così la movimentazione del Fondo:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Fondo al 01.01.2007 | 304.450 |
| Utilizzi per pagamento imposte | (304.450) |
| Accantonamento imposte | 302.405 |
| Fondo al 31.12.2007 | 302.405 |

Nella stessa voce figura nel dettaglio Altri Fondi l' ammontare degli accantonamenti effettuati sia in relazione ai crediti impliciti che a quelli espliciti.

Così la movimentazione del Fondo:

| | |
|--|---------|
| F.do rischi cred.implicit.al 01.01.2007 | 455.147 |
| F.do rischi cred.esplicit.al 01.01.2007 | 146.770 |
| Altri f.di rischi ed oneri al 01.01.2007 | 51.646 |
| Fondo al 01/01/2007 | 653.563 |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Utilizzo fondo | (87.467) |
| Accantonamento per crediti espliciti | 79.699 |
| Accantonamento per crediti impliciti | 29.798 |
| Altri fondi per rischi ed oneri | 0 |
| Fondo al 31.12.2007 | 675.593 |

SEZIONE 3 - CAPITALE, RISERVE ED UTILE D'ESERCIZIO

La movimentazione delle voci che compongono il patrimonio netto viene fornita nel prospetto IV allegato alla presente Nota Integrativa mentre la ripartizione delle riserve, ai sensi del D.P.R. 917/86, è riportata nel prospetto V.

CAPITALE SOCIALE (voce 120)

Il capitale Sociale ammonta a € 4.128.000 ed è stato interamente versato.

Il Capitale Sociale si compone di n° 800.000 azioni ordinarie avente ciascuna un valore nominale di € 5,16 così ripartite:

| | |
|-------------------|----------------------|
| n.432.000 | azioni ordinarie |
| n .80.000 | azioni ordinarie |
| n.288.000 | azioni ordinarie |
| n. 800.000 | Totale azioni |

RISERVE (voce 140)

A fine esercizio tale voce include la riserva legale per € 213.427 oltre alla riserva straordinaria per € 1.901.369 ed alla riserva azioni proprie per € 414.000.

RISERVE DI RIVALUTAZIONE (voce 150)

Ammontano complessivamente a € 193.783.

Un riepilogo più dettagliato della ripartizione delle riserve viene fornito dall'Allegato V dei Prospetti allegati alla nota integrativa.

UTILE ESERCIZIO (voce 170)

L'utile netto relativo all'esercizio è pari a € 297.217.

SEZIONE 4 - ALTRE INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

EFFETTI DELLA METODOLOGIA FINANZIARIA SUL BILANCIO

Al fine di fornire indicazioni necessarie a stimare gli effetti patrimoniali ed economici derivati dall'adozione della cosiddetta "Metodologia Finanziaria" occorre ipotizzare la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria relative a beni consegnati prima del 1/01/1995, secondo i principi illustrati nella parte A - sezione 2 della presente nota integrativa.

Utilizzando questa metodologia il patrimonio al 31/12/07 risulta sottovalutato di circa 6 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (4 mila euro al netto) e l'utile d'esercizio risulterebbe sottovalutato di circa 5 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (3 mila euro al netto).

Nel prospetto seguente vengono riepilogati i dati (in migliaia di euro):

| | PATRIMONIO NETTO | UTILE ESERCIZIO |
|--|------------------|-----------------|
| EFFETTO AL 31/12/2000 | 300 | 88 |
| Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2001 | (109) | 109 |

| | | |
|--|-------|-----|
| EFFETTO AL 31/12/2001 | 191 | 109 |
| Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2002 | (183) | 183 |
| EFFETTO AL 31/12/2002 | 117 | 183 |
| Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali | 3 | 3 |
| Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2003 | | |
| | 120 | 3 |
| EFFETTO AL 31/12/2003 | (96) | 97 |
| Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali | | |
| Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2004 | 24 | 97 |
| EFFETTO AL 31/12/2004 | (65) | 65 |
| Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali | | |
| rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2005 | (41) | 65 |
| EFFETTO AL 31/12/2005 | | |
| Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali | 36 | 36 |
| rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2006 | (5) | 36 |
| EFFETTO AL 31/12/2006 | (5) | 5 |
| Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali | | |
| rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2007 | 6 | 5 |
| | (2) | (2) |
| EFFETTO AL 31/12/2007 | | |
| Effetto fiscale teorico | | |
| | 4 | 3 |

Fra gli allegati alla nota integrativa figurano i prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati secondo la metodologia finanziaria e raffrontati con i dati dello scorso esercizio.

SEZIONE 5 - GARANZIE ED IMPEGNI

| | |
|---|--------------------|
| Totale canoni leasing Immob. (capitale + interessi): | |
| - in Bergamo Via Camozzi | : € 337.503 |
| - entro 12 mesi: € 337.503 | |
| - in Bergamo Via Cucchi | : € 352.282 |
| - entro 12 mesi: € 78.849 | |
| - oltre 12 mesi: € 273.433 | |
| - in Venezia Dorsoduro | : € 226.470 |
| - entro 12 mesi: € 55.417 | |
| - oltre 12 mesi: € 171.053 | |

Interest rate swap - Cap (Altri conti d'ordine)

La Società ha in essere contratti derivati con le banche Unicredit Banca d'Impresa, Ubi Banca Popolare Commercio e Industria e Ubi Banca Popolare di Bergamo.

Di seguito sono riepilogate le principali informazioni richieste dall'art. 2427 bis del Codice Civile in tema di "fair value" degli strumenti finanziari:

| | |
|--------------------------|--|
| Data sottoscrizione | 06/06/2007 |
| Data di scadenza | 08/06/2012 |
| Nozionale iniziale | 1.000.000 |
| Caratteristiche | irs Protetto |
| Controparte | Unicredit Banca d'Impresa |
| Tasso banca | 3,5 se euribor 3 mesi inferiore a 3,5; diversamente euribor 3 mesi |
| Tasso cliente | 4,84 |
| Modalità di pagamento | scambio posticipato di differenziali ad ogni scadenza periodica |
| Periodicità | trimestrale |
| Fair-value al 31/12/2007 | -13.238,18 |

| | |
|--------------------------|---|
| Data sottoscrizione | 25/05/2007 |
| Data di scadenza | 29/05/2010 |
| Nozionale iniziale | 1.000.000 |
| Caratteristiche | CAP |
| Controparte | Ubi Banca Popolare Commercio e Industria |
| Tasso banca | Euribor 3 mesi |
| Tasso cliente | 4,50 |
| Modalità di pagamento | scambio posticipato di differenziali ad ogni scadenza periodica |
| Periodicità | trimestrale |
| Fair-value al 31/12/2007 | + 1.964,97 |

| | |
|--------------------------|---|
| Data sottoscrizione | 22/08/2007 |
| Data di scadenza | 24/08/2012 |
| Nozionale iniziale | 1.000.000 |
| Caratteristiche | SWAP |
| Controparte | Ubi Banca Popolare di Bergamo |
| Tasso banca | Euribor 3 mesi |
| Tasso cliente | 4,520 |
| Modalità di pagamento | scambio posticipato di differenziali ad ogni scadenza periodica |
| Periodicità | trimestrale |
| Fair-value al 31/12/2007 | - 4.223,33 |

Fidejussioni rilasciate a terzi

: € 20.000

Parte C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

sezione 1 – COSTI

INTERESSI PASSIVI ED ONERI ASSIMILATI (voce 10)

Nella tabella sotto riportata viene esposta la composizione delle voci interessi passivi ed oneri assimilati per € 1.385.780.

| | | |
|--|------------|------------|
| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|------------|------------|

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Obbligazionisti | 75.727 | 89.805 |
| Enti creditizi | 1.304.474 | 985.173 |
| Enti finanziari | 5.558 | 4.700 |
| Rimborsi indicizzazione a clienti E diversi | 21 | 7.145 |
| TOTALE | 1.385.780 | 1.086.823 |

COMMISSIONI PASSIVE (voce 20)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

| COMMISSIONI PASSIVE | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---|------------|------------|
| Quota di competenza delle provvigioni agli agenti | 20.276 | 21.171 |

PERDITE DA OPERAZIONI FINANZIARIE (voce 30)

Nello specchio vengono evidenziate le movimentazioni di conti titoli che saldano con una perdita netta:

| | | |
|----------------------|--------|-------------------|
| Esistenze (6.246) | titoli | quotati |
| Acquisto (10.000) | di | titoli |
| Rimanenza 15.643 | finale | titoli quotati |

| | | | |
|----------------|------------------------|--------|---------|
| * | SALDO | TITOLI | QUOTATI |
| (603) | | | |
| | Esistenze (107.528) | altri | titoli |
| | Vendita 106.274 | altri | titoli |
| * | SALDO | ALTRI | TITOLI |
| (1.255) | | | |
| * | TOTALE | | |
| (1.858) | | | |

SPESE AMMINISTRATIVE (voce 40)

Il totale della composizione di questa voce pari a € 1.415.536 si divide tra spese per il personale ed altre spese amministrative di cui si fornisce il dettaglio:

| SPESE PER IL PERSONALE | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Salari e stipendi | 88.309 | 83.743 |
| Oneri Sociali | 39.617 | 34.018 |
| Trattamento di fine rapporto | 7.639 | 6.728 |
| TOTALE | 135.565 | 124.489 |

| ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Compensi Consiglio di Amministrazione | 127.200 | 77.469 |
| Emolumenti Collegio Sindacale | 12.067 | 11.965 |
| Compensi Professionisti | 52.604 | 57.965 |
| Altre consulenze | 31.185 | 32.275 |
| Oneri Assilea | 7.277 | 7.277 |
| Locazioni e condominiali | 20.350 | 22.430 |
| Spese ammin/istrutt.locazione finanz. | 165 | 88 |

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Canoni di locazione finanz.immobiliare | 503.429 | 349.925 |
| Spese postali e telefoniche | 31.364 | 30.503 |
| Elaboratore | 14.279 | 18.369 |
| Cancelleria e stampati | 6.593 | 6.139 |
| Costi di manutenzione | 11.768 | 8.659 |
| Trasferte e viaggi | 22.525 | 24.036 |
| Imposte, oneri trib., conc. gov. | 49.203 | 48.112 |
| Altre spese di gestione | 303.800 | 192.792 |
| Spese per conto clienti | 83.180 | 70.560 |
| Anticipo I.C.I. per conto clienti | 2.982 | 2.733 |
| TOTALE | 1.279.971 | 961.297 |

RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI (voce 50)

Le rettifiche delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, di cui si è già dato dettaglio nel commento alle relative voci dello Stato Patrimoniale, sono le seguenti:

| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|------------------|------------------|
| Quote di ammortamento su beni locati | 2.972.861 | 3.748.017 |
| Quote di amm.to su beni ad uso proprio | 138.865 | 154.897 |
| TOTALE | 3.111.726 | 3.902.914 |

| IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Quote di amm.to oneri pluriennali | 74.994 | 74.544 |
| Quote di ammortamento avviamento | 0 | 0 |
| TOTALE | 74.994 | 74.544 |

ALTRI ONERI DI GESTIONE (voce 60)

Gli oneri di gestione sono rappresentati dalle "minusvalenze" generate al momento del riscatto dalla differenza fra la fattura di vendita del bene locato ed il residuo ammortizzabile, al netto delle plusvalenze. Il dato è iscritto al lordo delle plusvalenze e risarcimenti per € 39.037 nella voce GESTIONE CONTRATTI. Trattandosi di una posta tecnica, vi preghiamo di leggere anche la relazione alla voce "altri profitti".

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Minusvalenze | (514.900) |
| ALTRI ONERI DI GESTIONE | 514.900 |

ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI (voce 70)

Figura in questa voce l' ammontare degli accantonamenti effettuati al fondo di inesigibilità pari allo 0,40% dei crediti impliciti ed espliciti.

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Accantonamenti per crediti espliciti | 79.700 |
| Accantonamento per crediti impliciti | 29.798 |
| Accantonamento complessivo | 109.498 |

ONERI STRAORDINARI (voce 110)

Nel corso dell'anno 2007 si sono registrate delle minusvalenze a seguito di vendite di beni e delle insussistenze passive, di cui la voce più consistente pari ad € 136.154, dovuta al ricalcolo della quota indeducibile dei canoni di leasing passivo.

| ONERI STRAORDINARI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Sopravvenienze/insussist.passive | 142.915 | 1.090 |
| Minusvalenze da cessione di beni | 26.599 | 55.375 |
| TOTALE | 169.514 | 56.465 |

IMPOSTE SUL REDDITO (voce 130)

Figura in questa voce il carico fiscale di competenza pari ad € 302.405 per le imposte e tasse da liquidare.

UTILE ESERCIZIO (voce 140)

L'utile relativo all'esercizio è pari a € 297.217.

SEZIONE 2 - RICAVI**INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI (voce 10)**

Nella tabella sotto riportata vengono esposte la composizione delle voci interessi attivi e proventi assimilati per € 1.599.502.

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|----------------|------------------|------------------|
| Enti creditizi | 306 | 29 |
| Clienti | 1.562.278 | 1.433.343 |
| Altri | 36.918 | 43.785 |
| TOTALE | 1.599.502 | 1.477.157 |

Gli interessi di mora compresi nella voce "clienti" sommano a € 67.012.

DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI (voce 20)

Figurano in questa voce:

- Dividendi titoli quotati per € 240.

COMMISSIONE ATTIVE (voce 30)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

| COMMISSIONI ATTIVE | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--|----------------|----------------|
| Passaggi interni beni ammortizzabili | 75.913 | 74.921 |
| Spese Istruttoria | 126.343 | 139.634 |
| Rimborso spese legali | 38.924 | 17.154 |
| Provvigioni attive | 0 | 5.175 |
| Rimborso spese varie | 132.619 | 136.635 |
| Rimborso I.C.I. | 2.982 | 2.734 |
| Rimborso imposta reg.affitti e locaz.immobiliari | 9.701 | 12.839 |
| TOTALE | 386.482 | 389.092 |

ALTRI PROVENTI DI GESTIONE (voce 70)

I proventi di gestione sono rappresentati dai ricavi per canoni attivi su beni in locazione rettificati dall'effetto di risconti passivi su ricavi futuri e di ratei attivi su canoni maturati e non fatturati, di cui si è già parlato a proposito dei ratei e risconti, oltre che dai ricavi per indicizzazioni attive.

| | |
|---|------------------|
| Canoni attivi per beni in locazione | 4.385.176 |
| - Risconti passivi su canoni futuri | (437.949) |
| + Canoni maturati e non fatturati | 107.244 |
| Canoni attivi netti per beni in locazione | 4.054.471 |
| + Saldo indicizzazioni attive | 181.900 |
| + Canoni di proroga | 3.153 |
| + Affitti attivi | 627.717 |
| ALTRI PROVENTI DI GESTIONE | 4.867.241 |

PROVENTI STRAORDINARI (voce 80)

| PROVENTI STRAORDINARI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Plusvalenze | 371.989 | 8.690 |
| Sopravvenienze attive varie | 87.082 | 43.077 |
| Sopravvenienze attive già tassate | 52.079 | 0 |
| Sconti e abbuoni attivi | 52 | 44 |
| Ricavi diversi | 0 | 150 |
| TOTALE | 511.202 | 51.961 |

| GESTIONE CONTRATTI | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|--------------------|---------------|--------------|
| Plusvalenze | 2.975 | 1.695 |
| Risarcimenti | 36.062 | 0 |
| TOTALE | 39.037 | 1.695 |

Parte D - ALTRE INFORMAZIONI**NUMERO DEI DIPENDENTI**

Nel corso dell'esercizio non è mutato il numero dei dipendenti. Questa la situazione al 31.12.2007:

| | |
|---------------|----------|
| Quadri | 0 |
| Impiegati | 2 |
| Part-time | 1 |
| TOTALE | 3 |

COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso dell'anno 2007 gli Amministratori ed i Sindaci hanno percepito rispettivamente i seguenti compensi:

| | |
|----------------|---------|
| AMMINISTRATORI | 127.200 |
| SINDACI | 12.067 |

RIPARTIZIONE PERCENTUALE DEI CONTRATTI STIPULATI NELL'ESERCIZIO SU BASE TERRITORIALE E MERCEOLOGICA

| Territoriale | | MerCEOlogica | |
|-----------------------|--------|--------------------------|--------|
| Provincia di Bergamo | 55,46% | Imprese di assicurazione | |
| Provincia di Brescia | 5,26% | Imprese Manifatturiere | 12,05% |
| Resto della Lombardia | 31,48% | Commercio | 2,03% |
| Resto d'Italia | 7,80% | Famiglie | 5,26% |
| | | Altre Imprese | 80,66% |

COMPOSIZIONE DELLA PROVVISIA BANCARIA E FINANZIARIA (IN MIL. DI EURO)

| Per natura | 2007 | | 2006 | |
|-------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Bancaria | 25,745 | 100% | 24,668 | 100% |
| Finanziaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | 25,745 | 100% | 24,668 | 100% |

| Per divisa | 2007 | | 2006 | |
|-------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Euro | 25,745 | 100% | 24,668 | 100% |
| Valuta estera | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | 25,745 | 100% | 24,668 | 100% |

| Per scadenza | 2007 | | 2006 | |
|---------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| A vista | 21,285 | 82,68% | 19,430 | 78,77% |
| A termine | 4,460 | 17,32% | 5,238 | 21,23% |
| TOTALE | 25,745 | 100% | 24,668 | 100% |

PROSPETTI ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella nota integrativa, della quale costituiscono parte integrante:

| | |
|--|--------------|
| Prospetto di riclassificazione del Conto Economico redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2007 e 2006. | allegato I |
| Prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2007 e 2006. | allegato II |
| Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per gli esercizi 2007 e 2006. | allegato III |
| Prospetto delle variazioni nei conti del Patrimonio Netto per gli esercizi 2007 e 2006. | allegato IV |
| Prospetto delle rivalutazioni | allegato V |

ALLEGATO I

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.

| | 2007 | 2006 |
|--|------------|------------|
| RICAVI DI LEASING | 4.492.422 | 5.566.383 |
| - Rettifica ricavi | -437.949 | -772.676 |
| - Minusvalenze "nette" | -475.863 | -353.656 |
| - Ammortamenti "finanziari" | -2.977.953 | -3.711.363 |
| TOTALE INTERESSI DA LEASING | 600.657 | 728.688 |
| + Interessi attivi e proventi assimilati | 1.784.555 | 1.558.114 |
| | | |
| TOTALE INTERESSI ATTIVI | 2.385.212 | 2.286.802 |
| - Interessi passivi ed oneri assimilati | -1.385.777 | -1.079.679 |
| - Indicizzazioni passive | -3 | -7.144 |
| TOTALE INTERESSI PASSIVI | 1.385.780 | 1.086.823 |
| | | |
| MARGINE DI INTERMEDIAZIONE | 999.432 | 1.199.979 |
| SALDO DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE | -1.858 | +8.330 |
| + Affitti attivi | +627.717 | +576.634 |
| | | |
| MARGINE DA GESTIONE TIPICA | 1.625.291 | 1.784.943 |
| - Spese amministrative | -776.542 | -611.372 |
| - Oneri per il personale | -135.566 | -124.489 |
| - Commissioni passive e spese | -20.276 | -21.171 |
| - Oneri straordinari | -169.515 | -56.465 |
| + Commissioni attive e ricavi | 386.482 | 389.092 |
| + Dividendi e altri proventi straord. | 511.442 | 52.186 |
| COSTI NETTI | -203.975 | -372.219 |
| UTILE LORDO | 1.421.316 | 1.412.724 |
| - Leasing Immobiliari uso proprio | -503.429 | -349.925 |
| | | |
| - Accantonamenti fondi rischi | -109.498 | -108.949 |
| - Rettifiche valore immobilizzazioni uso proprio | -213.859 | -229.441 |
| RETTIFICHE | -323.357 | -338.390 |
| UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE | 594.530 | 724.409 |
| | | |
| - Imposte su reddito e tasse | 302.405 | -304.450 |
| UTILE DA BILANCIO FINANZIARIO | 292.125 | 419.959 |
| Effetto ammortamento civilistico-finanziario | +5.092 | -36.654 |
| UTILE DI BILANCIO | 297.217 | 383.305 |

ALLEGATO II

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE REDATTO SECONDO
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.

| .. | 2007 | 2006 |
|---|------------|------------|
| BENI CEDUTI IN LEASING "NETTI" | 7.678.257 | 7.999.553 |
| - Effetto risconti/ratei | -379.617 | -695.614 |
| Riserva finanziaria (*) | +6.344 | -5.049 |
| CREDITI COMPLESSIVI LEASING | 7.304.984 | 7.298.890 |
| + Crediti e disponibilità diverse | 18.981.897 | 18.041.421 |
| + Beni in corso di cessione o leasing | 1.847.060 | 2.722.205 |
| + Beni in contenzioso | 294.082 | 265.348 |
| IMPIEGHI TOTALI (a) | 28.428.023 | 28.327.864 |
| Provvista bancaria B.T. | 21.307.081 | 19.466.081 |
| Provvista M.L.T. | 6.460.064 | 8.017.461 |
| Debiti diversi | 1.561.023 | 3.009.420 |
| Fondi accantonati | 1.032.040 | 1.004.594 |
| PROVVISTA (b) | 30.360.208 | 31.497.556 |
| MEZZI CIRCOLANTI PROPRI (a-b) | -1.932.185 | -3.169.692 |
| Immobilizzazioni Materiali nette | 3.099.150 | 3.745.646 |
| Immobilizzazioni Immateriali nette | 356.139 | 540.409 |
| Immobilizzazioni Finanziarie nette | 5.631.037 | 5.729.168 |
| TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO (c) | 9.086.326 | 10.015.223 |
| MEZZI PROPRI (a) - (b) + (c) | 7.154.141 | 6.845.531 |
| di cui RISERVA FINANZIARIA incorporata nei fondi di ammortamento | +6.344 | -5.049 |
| PATRIMONIO NETTO CONTABILE IN BILANCIO | 7.147.797 | 6.850.580 |

(*) Riconcilia con il valore indicato nella Parte B della Nota Integrativa ("Effetti della metodologia finanziaria sul bilancio") come eccedenza degli ammortamenti stanziati ai fini civilistico-fiscali, per effetto delle rettifiche fra i valori dei cespiti e i corrispondenti contratti.

ALLEGATO III

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.

immobilizzazioni materiali

| | Immobili | Autoveicoli | Strumentale | Imbarcazioni | Totale | Immobilizzi uso proprio |
|--|-----------|-------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------|
| ESISTENZE INIZIALI NETTE | 5.417.395 | 936.268 | 4.366.906 | 1.189 | 10.721.758 | 3.745.646 |
| + Acquisti | 412.579 | 569.421 | 1.496.546 | 0 | 2.478.546 | 106.846 |
| + Variazioni in aumento (plusvalenze) | 0 | 2.939 | 35 | 0 | 2.974 | 361.875 |
| + Variazioni in aumento | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100.302 |
| - Vendite | (49.184) | (5.095) | (46.042) | 0 | (100.321) | (940.050) |
| - Ammortamenti | (771.503) | (365.953) | (1.835.405) | 0 | (2.972.861) | (139.315) |
| - Altre variazioni. in diminuzione | (33.493) | (82.510) | (488.776) | 0 | (604.779) | (136.154) |
| ESISTENZE FINALI NETTE | 4.975.794 | 1.055.070 | 3.493.264 | 1.189 | 9.525.317 | 3.099.150 |
| Fondo ammortamento | 4.238.184 | 882.046 | 5.165.957 | 182.275 | 10.468.462 | 1.839.868 |

immobilizzazioni immateriali

| | Costi Pluriennali | Oneri per mutui | Totale |
|------------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| Costo originario | 391.558 | 39.714 | 431.272 |
| - ammortamenti preced. | (234.446) | (28.377) | (262.823) |
| Esistenze iniziali | 157.112 | 11.337 | 168.449 |
| + Acquisti/aumenti | 7.340 | 0 | 7.340 |
| - Vendite/Ammortamenti | (70.248) | (5.159) | (75.407) |
| ESISTENZE FINALI NETTE | 94.204 | 6.178 | 100.382 |

ALLEGATO IV

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO
PER GLI ESERCIZI 2007 E 2006.**

| | capitale sociale | Riserva azioni proprie | riserva legale | Riserva straordinaria: | Riserva rivalut.L.350 24/12/03 | Riserva per rivalutaz. L.413/1991 | utile netto di esercizio | TOTALE |
|--|---------------------|------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------|-------------------|
| Saldi al 31.12.2006 | 4.128.000 | 414.000 | 193.427 | 1.538.064 | 140.354 | 53.429 | 383.305 | 6.850.579 |
| Destinazione dell'utile netto dell'es.05 a riserva legale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (383.305) | (383.305) |
| a riserva straordinaria | 0 | 0 | 20.000 | 363.305 | 0 | 0 | 0 | 20.000 363.305 |
| Imputazione a capitale della riserve | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Destinazione della ris. a Imp. Patrim. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| utile netto esercizio 2007 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 297.217 | 297.217 |
| Saldi al 31.12.2007 | 4.128.000 | 414.000 | 213.427 | 1.901.369 | 140.354 | 53.429 | 297.217 | 7.147.796 |

ALLEGATO V

PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI.

| | |
|---|----------|
| Valore dei beni in locazione in patrimonio al 31/12/2007 sui quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi. | 660.378 |
| - Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 350-24/12/2003 (al lordo dell'imposta sostitutiva). | |
| - Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 30/12/91 n.413. | (20.632) |
| Valore dei beni in locazione al netto delle rivalutazioni. | 639.746 |