

L I S I M M

LEASING IMMOBILIARE SPA

BILANCIO 2012

*Via Cucchi, 8
24100 Bergamo
Capitale Sociale 6.000.000,00 € i.v.
P.I. e C.F.: 01769430164
R.E.A. BG235035*



INDICE

Organi Sociali	Pagina 5
Relazione sulla gestione	Pagina 7
Stato Patrimoniale	Pagina 12
Conto Economico	Pagina 15
Nota Integrativa	
-parte A: Criteri di Valutazione	Pagina 17
-parte B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale	Pagina 21
-parte C: Informazioni sul Conto Economico	Pagina 32
-parte D: Altre Informazioni	Pagina 38
-Prospetti allegati alla Nota Integrativa	Pagina 40

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

La situazione finanziaria italiana nel 2012 ha raggiunto punti di oggettiva criticità. I bilanci delle banche esprimono, con i risultati quasi sempre negativi, la difficoltà del momento.

Il bilancio della nostra Società risente della problematica dei conti economici bancari che scaricano sulla clientela il costo di posizioni incagliate e perdite su crediti. Il margine di intermediazione è diminuito per il crescere delle condizioni creditizie arrivate a punte irragionevoli. Nel 2012 ha raggiunto 1,061 mln di euro contro 1,186 mln del 2011.

L'esercizio, dopo aver speso perdite su crediti ed accantonamenti per € 467.812 ed ammortamenti e leasing per € 2.318.944, chiude con un utile di € 139.832 (+ 21,33%).

Il risultato d'esercizio è stato influenzato negativamente da minori ricavi per fitti di immobili; da quest'anno essi torneranno sui livelli precedenti al 2012 essendo ripartite le locazioni di Cariparma e del capannone di Coccaglio. Gli impieghi sono diminuiti del 2,82%, a 34,217 mln di euro mentre l'apporto di capitale a mlt sulla provvista diminuisce per la difficoltà di reperimento di agevolazioni creditizie. La società si vede quindi costretta ad abbreviare la valuta media dei contratti attivi e per l'anno in corso è in previsione una diminuzione dello stock impieghi di circa il 15%.

Il profilo di rischio è attentamente monitorato ed è contenuto sui livelli dello scorso anno. Le perdite previste sui crediti deteriorati sono fronteggiate da poste e accantonamenti ritenuti sufficienti.

Il totale dei crediti deteriorati netti è pari a € 2.402.964 ed è sostenuto da garanzie reali o personali che li rendono esigibili per una quota stimata nel 70%.

Il totale dei crediti deteriorati è pari al 18,87% del patrimonio netto di bilancio e del 10,74% dei crediti.

Il patrimonio della società risulta essere sottostimato di circa 9 mln di euro rispetto a quanto dovrebbe essere valutato, in aderenza ai criteri IAS, per le plusvalenze immobiliari inesprese.

Nel corso dell'anno sono stati acquistati, essendosi conclusa la locazione finanziaria, gli uffici di via Cucchi n. 8 a Bergamo (circa 250 mq) e di Venezia (70 mq). Il valore di carico dopo il riscatto è di € 12.626. Sempre nell'anno è stata iniziata la totale ristrutturazione della sede bancaria di via Camozzi (ora Cariparma) dove sono stati ricavati anche 10 posti auto. La ristrutturazione si è appena conclusa e l'immobile è oggi completamente ammodernato.

Per l'anno in corso, le previsioni di incertezza del quadro congiunturale potrebbero portare ad un ulteriore rallentamento delle erogazioni di prestiti e quindi la diminuzione degli impieghi all'economia da parte del sistema bancario.

Per parte nostra, oltre ad accorciare la durata degli impieghi, stiamo ulteriormente diminuendo l'importo massimo dei crediti erogati a singoli prenditori o gruppi.

Le società a noi correlate chiudono con ottimi bilanci in controtendenza rispetto al resto del mercato. Il comparto "towers" e monitoraggio delle telecomunicazioni presenta ebitda vicini a 2 milioni di euro, mentre la società di costruzioni che opera a Milano ottiene risultati economici positivi. Positivi i risultati della società Manifattura Guarnizioni Colombo & C. Spa.

Opportunità di mercato ci hanno portato a valutare l'eventuale cessione della partecipazione di S.B.T. a primario operatore delle telecomunicazioni. Se la trattativa andrà in porto conseguiremo una buona plusvalenza e potremo allinearci ai criteri che Banca d'Italia sta varando per le società 106 TUB in merito al possesso di quote di società industriali.

Nel primo trimestre il margine operativo è in linea con la media dell'ultimo anno mentre nessuna operazione di carattere straordinario o significativo è stata posta in essere.

RAPPORTI CON AZIENDE DEL GRUPPO E RICONDUCIBILI ALLA PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

La società ha incrementato la partecipazione nella 'Società Bresciana Telecomunicazioni srl' sino al 88%. A sua volta 'S.B.T.' detiene il 51% di 'Bt srl' ed il 100% di 'Bt-Monitoring srl'.

Stante la natura non finanziaria della partecipazione, la sua marginalità rispetto all'attivo della controllante e la probabile cessione della stessa nel corso del presente esercizio, si è ritenuto di non consolidarla, in accordo con l'art.29 del D.Lgs. 87/1992 che prevede l'esclusione dal consolidamento delle imprese quando la loro inclusione è irrilevante ai fini della chiarezza espositiva.

I rapporti di credito sono regolati a tassi di mercato e sono sintetizzati nelle tabelle che seguono.

Le società, come costume del gruppo in situazione di crescita, non distribuiscono dividendi ancorché abbiano un ebitda positivo.

L'impatto economico delle partecipazioni sul risultato della controllante è negativo per la quota di maggiori interessi passivi pagati alle banche in virtù dell'immobilizzo non direttamente produttivo di dividendi; esso può essere stimato in circa 300 ml euro che diminuisce il reddito dopo la tassazione di circa 180 ml euro.

L'esposizione finanziaria verso le società controllate o partecipate è pari a 5,996 mln di euro contro 5,755 mln di euro dell'anno precedente (+0,241 mln).

Il grosso dell'esposizione è concentrata sulla partecipata S.B.T. srl con le sue controllate e si ragguaglia a circa 3,68 mln di euro per facilitazioni creditizie erogate a fronte di finanziamento di cespiti produttivi di reddito tramite contratti di leasing o mutui.

L'ebitda su base consolidata della 'S.B.T.' e delle partecipate supera i 2 mln di euro in crescita rispetto al precedente esercizio (+ 300 mila). Le plusvalenze sulla partecipazione potrebbero superare i 10 mln di euro secondo la stima e l'analisi recentemente rilasciata da Centrobanca all'uopo incaricata dal c.d.a. della scrivente.

Viene riportata per completezza di informativa anche una tabella che riassume le esposizioni verso società collegate alla famiglia Gervasoni le quali si incrementano di 0,865 mln passando da 4,55 mln a 5,415 mln.

L'incremento è da attribuire, per circa 0,8 mln di euro, alla maggiore esposizione verso 'R B C srl' cui sono confluite risorse per l'acquisizione di nuovi impianti radiofonici necessari per l'estensione dell'area d'ascolto dell'emittente 'Radio Bergamo' e 'Radio Millenote' con l'acquisto dalla Curia di Bergamo dell'emittente Radio Emmanuel.

Il saldo di 'Agenzia Generale Pubblicità srl' è connesso alla maggiore esposizione verso 'Via Radio' (Radio Italia Anni 60) e 'Radio e Reti'.

Rapporti con società partecipate, collegate e controllate.

	CREDITI	Di cui anticip.crediti	Impegni Di Firma	TOTALE
Soc.Bresc.Telecomunicazioni srl	1.211.692			1.211.692
B T SRL	215.236			215.236
B T Monitoring srl	2.242.946			2.242.946
Immobiliare La Martesana srl	309.234		453.500	762.734
Manifat.Guarnizioni Colombo Spa	1.563.213	(1.250.655)		1.563.213

Rapporti con società controllate dalla famiglia Gervasoni.

	ATTIVO	Di cui anticip.crediti	Passivo	TOTALE
Radio Lagouno srl	2.618.168	(1.339.648)		2.618.168
R B C SRL	474.735	(188.501)		474.735
Gestione Distributori Stradali srl	467.393			467.393
Agenzia Generale Pubblicità srl	1.855.546	(1.219.179)		1.855.546

A) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I contratti stipulati nell'esercizio, ammontano a 673 per un totale di € 44.476.213.

Contratti stipulati	2011		2012		Differenza
- Sconto banc.e finanziaam.	38.988.510	(95,50%)	42.961.145	(96,59%)	+10,19%
- Beni Strumentali	1.198.889	(2,94%)	1.229.959	(2,77%)	+2,59%
- Autoveicoli	639.075	(1,56%)	285.109	(0,64%)	-55,38%
TOTALE	40.826.474	(100%)	44.476.213	(100%)	+8,94%

Il numero dei contratti ancora in essere al 31/12/2012 è pari a 1.071 con un capitale medio iniziale di 72 mila euro.

Il valore residuo in linea di capitale dei contratti ancora in essere risulta di 26,603 milioni di euro.

Contratti in essere	Credito residuo 2011	Credito residuo 2012
- Factoring e finanziamenti	20.004.142	20.211.978
- Leasing Beni Strumentali	4.594.780	4.179.878
- Leasing Autoveicoli	1.036.887	893.647
- Leasing Immobili	1.518.671	1.317.071
TOTALE	27.154.480	26.602.574

B) PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nei primi tre mesi dell'anno 2013, la società ha perfezionato un flusso di operazioni per un totale di Euro 11,383 milioni da 9,973 con una crescita del 14,14%.

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 2012. Viene pertanto proposto di destinare l'utile di € 139.832 nel modo seguente:

- € 7.000 a Riserva Legale;
- € 132.832 a Riserva Straordinaria.

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

Bergamo, 26 marzo 2013

**Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione**

Sergio Gervasoni

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2012
10 Cassa e disponibilità	95	36
20 Crediti verso enti creditizi	637.655	19.647
(a) a vista	637.655	19.647
40 Crediti verso clientela	26.354.573	26.520.280
Di cui per operazioni di factoring	11.436.673	10.844.974
60 Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile	133.876	279.528
70 Partecipazioni	5.749.623	6.011.051
90 Immobilizzazioni immateriali	49.967	21.646
100 Immobilizzazioni materiali	18.947.014	18.696.079
Di cui:		
- beni dati in locazione finanziaria	6.968.246	6.223.017
- beni in attesa di locazione finanziaria	2.034.940	2.209.895
- beni in dotazione	9.943.828	10.263.167
105 Beni ritirati	168.785	223.864
120 Azioni o quote proprie	547.200	547.200
130 Altre attività	468.216	434.934
140 Ratei e risconti attivi	125.937	99.486
(a) ratei attivi	35.240	39.945
(b) risconti attivi	90.697	59.541
TOTALE ATTIVO	53.182.941	52.853.751

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2011	31/12/2012
10 Debiti verso enti creditizi	32.330.516	31.945.974
(a) a vista	23.315.174	24.236.614
(b) a lungo termine	9.015.342	7.709.360
30 Debiti verso clientela	2.591.252	3.034.171
(a) a termine o con preavviso	2.591.252	3.034.171
50 Altre passività	1.188.450	613.960
60 Ratei e risconti passivi	1.458.981	1.451.929
(a) ratei passivi	21.640	12.362
(b) risconti passivi	1.437.341	1.439.567
70 Trattamento di fine rapporto	76.226	85.675
80 Fondi per rischi ed oneri	591.625	636.320
(a) fondi imposte e tasse	167.169	192.195
(b) altri fondi	424.456	444.125
120 Capitale	6.000.000	6.000.000
140 Riserve	4.112.295	4.227.542
(a) riserva legale	280.427	286.427
(b) riserva azioni proprie	547.200	547.200
(c) riserva straordinaria	1.824.668	1.933.915
(d) riserva sovrapprezzo azioni	1.460.000	1.460.000
150 Riserve di rivalutazione	4.718.348	4.718.348
170 Utile (perdita) d'esercizio	115.248	139.832
TOTALE PASSIVO	53.182.941	52.853.751

GARANZIE ED IMPEGNI

	31/12/2011	31/12/2012
10 Garanzie rilasciate	296.029	473.500
20 Impegni	6.440.725	4.340.000
TOTALE	6.736.754	4.813.500

CONTO ECONOMICO

COSTI	31/12/2011	31/12/2012
10 Interessi passivi ed oneri assimilati	1.127.638	1.258.764
20 Commissioni passive	13.668	12.513
30 Perdite da operazioni finanziarie	952	265.295
40 Spese amministrative	1.211.512	999.629
(a) spese per il personale di cui:	145.315	150.525
- salari e stipendi	104.445	108.334
- oneri sociali	31.126	32.465
- trattamento fine rapporto	9.744	9.726
(b) altre spese amministrative	1.066.197	849.104
50 Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali	2.647.056	2.239.864
di cui:		
- su beni dati in locazione finanziaria	2.308.770	1.929.425
- su beni in dotazione	338.286	310.439
60 Altri oneri di gestione	51.636	221.757
di cui:		
- oneri per il riscatto di beni dati in locazione finanziaria	51.636	221.757
70 Accantonamento per rischi ed oneri	100.591	98.733
110 Oneri straordinari	596.328	427.568
130 Imposte sul reddito d'esercizio	135.284	160.310
140 Utile d'esercizio	115.248	139.832
TOTALE COSTI	5.999.913	5.824.265

CONTO ECONOMICO

RICAVI	31/12/2011	31/12/2012
10 Interessi attivi e proventi assimilati	1.708.010	1.762.348
di cui:		
-per operazioni di factoring	602.728	670.482
-su c/c bancari	48	17
-su altri titoli	0	4.184
-altri interessi e proventi	1.105.234	1.087.665
20 Dividendi ed altri proventi	101	181
30 Commissioni attive	402.299	310.761
40 Profitti da operazioni finanziarie	0	290.292
70 Altri proventi di gestione	3.834.551	3.448.729
di cui:		
- canoni attivi per beni dati in locazione	3.005.954	2.709.541
- affitti attivi	828.597	739.188
80 Proventi straordinari	54.952	11.954
TOTALE RICAVI	5.999.913	5.824.265

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.

Il valore degli immobili include la rivalutazione eseguita ai sensi della legge 2/2009, di cui viene fornito il dettaglio nell' Allegato V dei "Prospetti allegati alla nota integrativa".

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.

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.

IRS

Sono stati stipulati solo ai fini di copertura della variazione dei tassi dei finanziamenti contratti con gli istituti di credito.

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 conguagli 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 € 36 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 € 19.647.

vita residua	31/12/2011	31/12/2012
a vista	637.655	19.647
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	637.655	19.647

CREDITI VERSO CLIENTI (voce 40)

Il totale dei crediti verso la clientela ammonta a € 26.520.280

Il saldo è così composto:

Crediti diversi	535
Fatture da emettere	483.170
Crediti per prestiti a società	350.000
Crediti per sconti bancari	10.844.974
Clienti	14.841.601
TOTALE	26.520.280

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 anticipo crediti	9.721.108			
a scadere per finanz.	12.735.451			
A scadere per leasing	157.100			
fino a 3 mesi	219.722	598.069	481.639	116.430
“ “ “ per op.fact.	3.205			
da 3 a 12 mesi	1.293.688	1.663.477	1.367.323	296.154
da 12 a 60 mesi	1.488.595	4.199.411	3.643.830	555.581
oltre 60 mesi	67.706	547.567	488.195	59.372
durata indet. e soff.nze				
TOTALE	25.686.575	7.008.524	5.980.987	1.027.537

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	279.528
Valore di acquisto	281.044
Differenza	-1.516

PARTECIPAZIONI (voce 70)

Partecipazione	31/12/2011	31/12/2012
Immobiliare La Sorgente SRL Via Gafforelli,1-24060-Foresto Sparso (BG) Capitale Sociale € 47.000; % di possesso: 34% Patrimonio netto al 31.12.11 € 528.049 di cui perdita '11 € (153.704)	516.457	516.457
Società Bresciana Telecomunicazioni S.r.l. Via Brescia, 155/H - 25075 Nave (Bs) Capitale Sociale € 78.000; % di possesso: 88% Patrimonio netto al 31.12.11 € 1.567.023 di cui utile '11 € 261.466.	5.049.937	5.274.937
Bergamonews S.r.l. Via Verdi, 4 - 24100 Bergamo Capitale Sociale € , % di possesso: 27,5731% Patrimonio netto al 31.12.12 € (111.262) di cui perdita '12 € (211.262)	83.229	119.657
Manifattura Guarnizioni Colombo & C. Spa Via V. Veneto, 48 - 24067 Sarnico (BG) Capitale Sociale € 258.000, % di possesso: 5% Patrimonio netto al 31.12.11 € 1.022.326 di cui utile '11 € 7.386	100.000	100.000
	5.749.623	6.011.051

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (voce 90)

Le immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente a € 51.967. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 21.646.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2012 nelle immobilizzazioni immateriali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (voce 100)

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a €. 29.953.877. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a €. 18.696.079

Immobilizzazioni	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto 31.12.12	Valore netto 31.12.11
Locate	14.726.933	8.503.916	6.223.017	6.968.246
in attesa di locazione	2.209.895		2.209.895	2.034.940
ad uso proprio	13.017.049	2.753.882	10.263.167	9.943.828
TOTALE	29.953.877	11.257.798	18.696.079	18.947.014

Questo è il dettaglio delle immobilizzi ad uso proprio pari ad € 10.263.167 ricompresi nel complesso delle immobilizzazioni materiali:

immobilizzi uso proprio	Costo storico	F.do ammortamento	Valore netto 31.12.12
Arredi per uffici	136.915	113.809	23.106
Macchine elettroniche	72.152	65.431	6.721
Autoveicoli	100.185	100.185	0
Altri impianti	229.592	172.709	56.883
Immobili	12.170.179	2.277.693	9.892.486
Beni inf. 516,46 euro	24.055	24.055	0
Imbarcazioni	118.510	0	118.510
Immobilizzazioni in corso	165.461	0	165.461
TOTALE	13.017.049	2.753.882	10.263.167

La voce "Immobilizzazioni in corso" pari ad € 165.461 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 € 1.069.913.

Le immobilizzazioni materiali in attesa di locazione ammontano a €. 2.209.895. Gli immobili di proprietà ad uso proprio e quindi non ceduti in leasing si riferiscono a:

Immobili in Bergamo:

- via Cucchi, 8 - sede società – circa mq. 150;
- via Cucchi, 8 - ufficio locato- circa mq. 130;
- via Camozzi, 9 : totale circa 3.500 mq. di cui:
- uffici in locazione a diversi - circa mq. 2.300 ; sportello bancario locato a Cariparma mq. 1100;
- deposito magazzino P.zza Pontida da locare – 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 da locare - circa mq. 75;
- 2 box via Sora;
- viale Roma – immobile uso commerciale locato – circa mq. 110.

Altri immobili:

- Venezia Dorsoduro 632 – ufficio direzionale da locare – circa mq. 65;
- Brescia via Battaglie - direzionale da locare - circa mq. 110;
- Carpi (MO) - direzionale da locare - circa mq. 230;
- terreno agricolo in Almenno S.Bartolomeo;
- Adrara S.Rocco – locali uso residenziale, da locare – mq. 45;
- Coccaglio (BS) – capannone artigianale locato – circa mq. 2500;
- Grumello del Monte (BG) – immobile uso alberghiero da locare/cedere – circa mq. 950
- 2 box in comune di Credaro – circa mq.40.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2012 nelle immobilizzazioni materiali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

BENI RITIRATI (voce 105)

Nella voce figurano beni in contenzioso e beni ritirati per contratti risolti per € 223.864.

Questo il dettaglio:

	Costo storico	F.do ammortamento	valore netto 31.12.12
Beni in contenzioso	263.742	111.917	151.825
Beni ritirati	124.888	52.849	72.039
TOTALE	388.630	164.766	223.864

AZIONI PROPRIE (voce 120)

Le azioni proprie in portafoglio, pari al 10% del capitale, ammontano ad € 547.200 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 €. 434.934 ed è così composto:

	31/12/2011	31/12/2012
Cauzione a fornitori	15.021	65.021
Acconto imposte	124.772	100.862
Ritenute su interessi attivi	13	4
Iva a Credito	0	19.347
Acconti ed anticipi a fornitori	228.084	121.121
Crediti diversi	4.132	0
Depositi cauzionali	2.593	3.093
Crediti v/Erario	320	320
Crediti v/Erario per imposte anticipate	93.281	125.166
TOTALE	468.216	434.934

RATEI E RISCONTI ATTIVI (voce 140)

Nei ratei attivi figurano le quote di ricavi per leasing di competenza non fatturate oltre a commissioni bancarie e spese condominiali in attesa di rimborso e la quota di interessi attivi su obbligazioni.

	31/12/2011	31/12/2012
Ratei attivi diversi	3.344	3.304
Canoni maturati non fatturati	31.896	36.641
TOTALE	35.240	39.945

Nei risconti attivi figurano principalmente le quote non di competenza dell'esercizio di provvigioni, assicurazioni e locazioni ed i risconti attivi diversi.

	31/12/2011	31/12/2012
Risconti attivi Leasing passivi	12.020	0
Risconti attivi diversi	4.526	5.863
Provvigioni, locazioni e assicurazioni	74.151	53.678
TOTALE	90.697	59.541

SEZIONE 2 - PASSIVO

DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 10)

I debiti verso gli enti creditizi ammontano a € 31.945.974 e si sostanziano nella cosiddetta "provvista 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 fondiarie.

vita residua	31/12/2011	31/12/2012
a vista	23.315.174	24.236.614
fino a 3 mesi	316.502	198.011
da 3 a 12 mesi	993.338	666.184
da 12 a 60 mesi	3.102.997	3.136.047
oltre 60 mesi	4.602.505	3.709.118
TOTALE	32.330.516	31.945.974

DEBITI VERSO CLIENTI (voce 30)

vita residua	31/12/2011	31/12/2012
a vista	35.395	52.163
fino a 3 mesi	675.915	281.392
da 3 a 12 mesi	196.714	918.787
da 12 a 60 mesi	1.051.380	1.071.896
di durata indeterminata	631.848	709.933
TOTALE	2.591.252	3.034.171

Figurano in questa voce, nella fascia a vista, debiti vari per € 36.852 oltre a depositi a garanzia su contratti di sconto bancario per € 15.311; nella fascia di durata fino a 3 mesi note di accredito da emettere per € 1.538 e per € 279.854 i depositi a garanzia; nella fascia da 3 a 12 mesi altri depositi a garanzia su contratti di sconto bancario per € 918.787 ; di durata indeterminata, note di accredito da emettere per indicizzazioni passive per € 583.066, oltre a cauzioni ed anticipi da clienti per € 112.792 e debiti vari per € 14.075. Nella fascia di durata da 12 a 60 mesi figurano € 1.041.384 ricevuti a titolo di cauzione e i depositi a garanzia per € 30.512.

ALTRE PASSIVITA' (voce 50)

Figurano in questa voce una serie di poste del passivo che ammontano complessivamente a € 613.960 e di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue:

	31/12/2011	31/12/2012
Debiti verso fornitori	250.299	129.320
Debiti verso Erario	77.981	19.648
Altri debiti	518.143	84.800
Fatture da ricevere	324.622	361.796
Dipendenti	9.690	10.115
Istituti di previdenza	7.715	8.281
TOTALE	1.188.450	613.960

Per quanto concerne il debito verso fornitori pari ad € 129.320, rileviamo che per circa € 70.000 ha scadenza entro un mese.

RATEI E RISCONTI PASSIVI (voce 60)

Nei ratei passivi figurano gli interessi su mutui per € 5.184, le quote di competenza di interessi passivi su interest rate swap per € 2.635 oltre a commissioni bancarie per € 2.188 e spese condominiali per € 2.355, le cui scritture di addebito sono pervenute nell'esercizio successivo:

	31/12/2011	31/12/2012
Ratei passivi diversi	13.616	7.178
Interessi su mutui	8.024	5.184
TOTALE	21.640	12.362

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:

	31/12/2011	31/12/2012
Ricavi futuri (leasing)	80.443	74.142
Risconti passivi diversi	15.586	20.410
Interessi fatturati in anticipo (factoring, finanziamenti e proroga scadenze)	1.341.312	1.345.015
TOTALE	1.437.341	1.439.567

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO (voce 70)

Questa la movimentazione del fondo:

Fondo al 1.01.2012	76.226
Accantonamento dell'esercizio	9.449
Utilizzo	0
Fondo al 31.12.2012	85.675

FONDO PER RISCHI ED ONERI (voce 80)

Vi figura il Fondo Imposte e Tasse per €. 192.195 a fronte della previsione di esborso per obbligazioni tributarie maturate.

Così la movimentazione del Fondo:

Fondo al 01.01.2012	167.169
Utilizzi per pagamento imposte	(167.169)
Accantonamento imposte	192.195
Fondo al 31.12.2012	192.195

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 01.01.2012	293.747
F.do rischi cred.esplicit.al 01.01.2012	79.064
Altri f.di rischi ed oneri al 01.01.2012	51.646
Fondo al 01/01/2012	424.457
Utilizzo fondo	(79.065)
Accantonamento per crediti espliciti	79.561
Accantonamento per crediti impliciti	19.172
Altri fondi per rischi ed oneri	0
Fondo al 31.12.2012	444.125

Il totale dei crediti deteriorati, intendendosi per tali quelli relativi al credito residuo totale di contratti con ritardi nei versamenti di rate scadute da più di tre mesi, somma ad € 2.847.088,71 in aumento rispetto al dato dello scorso esercizio (€ 2,245 milioni) e si ragguglia al 8,321% degli impieghi in essere (6,375% nel 2011). Al netto del fondo di svalutazione, è pari al 7,023%.

La stima di perdita non dovrebbe eccedere la somma di € 500.000 oltre alla somma stanziata nel fondo rischi.

Gli amministratori ritengono di non effettuare ulteriori stanziamenti a fondi rischi per l'anno 2012.

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 € 6.000.000 ed è stato interamente versato.

Il Capitale Sociale si compone di n° 60.000 azioni ordinarie avente ciascuna un valore nominale di € 100,00 così ripartite:

n. 29.484	azioni ordinarie
n. 19.656	azioni ordinarie
n. 5.400	azioni ordinarie
n. 5.460	azioni ordinarie
n. 60.000	Totale azioni

RISERVE (voce 140)

A fine esercizio tale voce include la riserva legale per € 286.427 oltre alla riserva straordinaria per € 1.933.915, alla riserva sovrapprezzo azioni per € 1.460.000 ed alla riserva azioni proprie per € 547.200.

RISERVE DI RIVALUTAZIONE (voce 150)

Ammontano complessivamente a € 4.718.348.

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 € 139.832. .

SEZIONE 4 - GARANZIE ED IMPEGNI

Impegno al subentro in contratto di locazione finanziaria erogato da Leasimpresa a MAR-LI snc : € 2.340.000

Interest rate swap - Cap : € 2.000.000

-€ 1.000.000 – Monte dei Paschi di Siena - tasso fisso 1,88%
tasso variab. EURIBOR 3M scad. 08/11/2013
-€ 1.000.000 - Ubi - Banca Popolare di Bergamo - tasso fisso 2,22%
tasso variab. EURIBOR 6M scad. 28/06/2015

Fidejussioni rilasciate a terzi nell'interesse di società partecipate (statuto art.2) : € 453.500

- € 453.500 Immobiliare La Martesana srl

Fidejussioni dirette : € 20.000

- € 20.000 Comunità Montana Valle Imagna

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 € 1.258.764.

	31/12/2011	31/12/2012
Enti creditizi	933.679	1.163.858
Enti finanziari	9.650	878
Diversi	184.309	94.028
TOTALE	1.127.638	1.258.764

COMMISSIONI PASSIVE (voce 20)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI PASSIVE	31/12/2011	31/12/2012
Quota di competenza delle provvigioni agli agenti	13.668	12.513

PERDITE DA OPERAZIONI FINANZIARIE (voce 30)

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

Esistenze tit. quotati	(64.874)
Acquisto di titoli	(199.951)
Commiss.acq.titoli	(469)
Vendita di titoli	75.763
Rimanenza finale titoli quotati	214.528
*SALDO TIT.QUOTATI	24.997
TOTALE	24.997

SPESE AMMINISTRATIVE (voce 40)

Il totale della composizione di questa voce pari a € 999.629 si divide tra spese per il personale ed altre spese amministrative di cui si fornisce il dettaglio:

SPESE PER IL PERSONALE	31/12/2011	31/12/2012
Salari e stipendi	104.445	108.334
Oneri Sociali	31.126	32.465
Trattamento di fine rapporto	9.744	9.726
TOTALE	145.315	150.525

ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	31/12/2011	31/12/2012
Compensi Consiglio di Amministrazione	150.000	150.000
Emolumenti Collegio Sindacale	15.288	19.241
Compensi Professionisti	71.457	84.489
Altre consulenze	43.059	44.712
Oneri Assilea	9.439	8.023
Locazioni e condominiali	99.957	99.758
Spese ammin/istrutt.locazione finanz.	147	3.019
Canoni di locazione finanz.immobiliare	119.398	79.080
Spese postali e telefoniche	41.725	33.397
Elaboratore	80.822	43.713
Cancelleria e stampati	5.931	4.931
Costi di manutenzione	9.472	5.595
Trasferte e viaggi	19.724	17.396
Imposte, oneri trib., conc. gov.	117.921	124.939
Altre spese di gestione	200.752	89.597
Spese per conto clienti	81.105	41.214
TOTALE	1.066.197	849.104

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	31/12/2011	31/12/2012
Quote di ammortamento su beni locati	2.308.770	1.929.425
Quote di amm.to su beni ad uso proprio	325.124	299.157
TOTALE	2.633.894	2.228.582

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31/12/2011	31/12/2012
Quote di amm.to oneri pluriennali	13.162	11.282
TOTALE	13.162	11.282

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.

Minusvalenze	(221.757)
ALTRI ONERI DI GESTIONE	221.757

ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI (voce 70)

Figura in questa voce l' ammontare degli accantonamenti effettuati al fondo di inesigibilità pari allo 0,30% dei crediti impliciti ed espliciti.

Accantonamenti per crediti espliciti	79.561
Accantonamento per crediti impliciti	19.172
Accantonamento complessivo	98.733

ONERI STRAORDINARI (voce 110)

Nel corso dell'anno 2012 si sono registrate delle minusvalenze a seguito di vendite di beni, delle perdite su crediti e delle insussistenze passive. Le voci maggiori si riferiscono alle perdite su crediti per € 369.079 e ad insussistenze passive per € 47.191 relative a fatture non emesse per rimborso spese legali e canoni di locazione di esercizi precedenti oltre ad un avviso di liquidazione dell'agenzia delle entrate:

ONERI STRAORDINARI	31/12/2011	31/12/2012
Sopravvenienze/insussist.passive	1.428	54.256
Minusvalenze da cessione di beni	0	4.233
Perdite su Crediti	594.900	369.079
TOTALE	596.328	427.568

IMPOSTE SUL REDDITO (voce 130)

Figura in questa voce il carico fiscale di competenza pari ad € 160.310 per le imposte e tasse da liquidare.

UTILE ESERCIZIO (voce 140)

L'utile relativo all'esercizio è pari a € 139.832.

SEZIONE 2 - RICAVI

INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI (voce 10)

Nella tabella sotto riportata vengono espresse la composizione delle voci interessi attivi e proventi assimilati per € 1.762.348.

	31/12/2011	31/12/2012
Enti creditizi	48	17
Clienti	1.679.764	1.732.804
Altri	28.198	29.527
TOTALE	1.708.010	1.762.348

Gli interessi di mora compresi nella voce "clienti" sommano a € 160.352.

DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI (voce 20)

Figurano in questa voce:

- Dividendi titoli quotati per € 181.

COMMISSIONE ATTIVE (voce 30)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI ATTIVE	31/12/2011	31/12/2012
Passaggi interni beni ammortizzabili	92.345	0
Spese Istruttoria	47.950	40.190
Rimborso spese legali	28.080	14.476
Rimborso spese varie	197.167	251.953
Rimborso imposta reg.affitti e locaz.immobiliari	36.757	4.142
TOTALE	402.299	310.761

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	2.607.557
- Risconti passivi su canoni futuri	(74.142)
+ Canoni maturati e non fatturati	134.200
Canoni attivi netti per beni in locazione	2.667.615
+ Saldo indicizzazioni attive	41.926
+ Affitti attivi	739.188
ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	3.448.729

PROVENTI STRAORDINARI (voce 80)

PROVENTI STRAORDINARI	31/12/2011	31/12/2012
Plusvalenze	121	4.570
Sopravvenienze attive varie	37.252	7.052
Sconti e abbuoni attivi	61	332
Ricavi diversi e risarcimenti	17.518	0
TOTALE	54.952	11.954

GESTIONE CONTRATTI	31/12/2011	31/12/2012
Plusvalenze	4.269	0
Conto Risarcimenti	6.550	0
TOTALE	10.819	0

I dati riportati nella voce "gestione contratti" sono correlati alla voce "oneri di gestione" di pagina 35.

Parte D - ALTRE INFORMAZIONI

NUMERO DEI DIPENDENTI

Nel corso dell'esercizio non è mutato il numero dei dipendenti. Questa la situazione al 31.12.2012:

Quadri	0
Impiegati	2
Part-time	1
TOTALE	3

COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso dell'anno 2012 gli Amministratori ed i Sindaci hanno percepito rispettivamente i seguenti compensi:

AMMINISTRATORI	150.000
SINDACI	19.241

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

Territoriale		Merceologica	
Provincia di Bergamo	51,02%	Imprese Manifatturiere	26,57%
Provincia di Brescia	5,75%	Altre Imprese	69,74%
Resto della Lombardia	36,83%	Commercio	3,18%
Resto d'Italia	6,40%	Famiglie	0,51%

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

Per natura	2011		2012	
Bancaria	32,331	100%	31,946	100%
Finanziaria	0	0	0	0
TOTALE	32,331	100%	31,946	100%

Per divisa	2011		2012	
Euro	32,331	100%	31,946	100%
Valuta estera	0	0	0	0
TOTALE	32,331	100%	31,946	100%

Per scadenza	2011		2012	
A vista	23,315	72,11%	24,237	75,87%
A termine	9,016	27,89%	7,709	24,13%
TOTALE	32,331	100%	31,946	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 2011 e 2012.	allegato I
Prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2011 e 2012.	allegato II
Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per gli esercizi 2011 e 2012.	allegato III
Prospetto delle variazioni nei conti del Patrimonio Netto per gli esercizi 2011 e 2012.	allegato IV
Prospetto delle rivalutazioni	allegato V

ALLEGATO I

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2011 E 31/12/2012.**

	31/12/11	31/12/12
RICAVI DI LEASING	3.046.339	2.741.757
- Rettifica ricavi	-80.443	-74.142
- Minusvalenze "nette"	-51.636	-221.757
- Ammortamenti "finanziari"	-2.348.552	-1.930.675
TOTALE INTERESSI DA LEASING	565.708	515.183
+ Interessi attivi e proventi assimilati	1.748.068	1.804.274
TOTALE INTERESSI ATTIVI	2.313.776	2.319.457
- Interessi passivi ed oneri assimilati	-1.071.703	-1.214.881
- Indicizzazioni passive	-55.935	-43.883
TOTALE INTERESSI PASSIVI	-1.127.638	-1.258.764
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	1.186.138	1.060.693
SALDO DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE	-952	+24.997
+ Affitti attivi	+828.582	739.188
MARGINE DA GESTIONE TIPICA	2.013.768	1.824.878
- Spese amministrative	-946.799	-769.699
- Oneri per il personale	-145.315	-150.525
- Commissioni passive e spese	-13.668	-12.513
- Oneri straordinari	-596.328	-427.568
+ Commissioni attive e ricavi	402.314	310.436
+ Dividendi e altri proventi straord.	55.053	12.135
COSTI NETTI	-1.244.743	-1.037.734
UTILE LORDO	769.025	787.144
- Leasing Immobiliari uso proprio	-119.398	-79.080
- Accantonamenti fondi rischi	-100.591	-98.733
- Rettifiche valore immobilizzazioni uso proprio	-338.286	-310.439
RETTIFICHE	-438.877	-409.172
UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE	210.750	298.892
- imposte su reddito e tasse	-135.284	-160.310
UTILE DA BILANCIO FINANZIARIO	75.466	138.582
Effetto ammortamento civilistico-finanziario	+39.782	+1.250
UTILE DI BILANCIO	115.248	139.832

ALLEGATO II

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE REDATTO SECONDO LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2011 E 31/12/2012.

..	31/12/11	31/12/12
BENI CEDUTI IN LEASING "NETTI"	6.968.246	6.223.017
- Effetto risconti/ratei	-48.547	-37.501
Riserva finanziaria (*)	-4.576	-4.174
CREDITI COMPLESSIVI LEASING	6.915.123	6.181.342
+ Crediti e disponibilità diverse	26.090.026	25.602.295
+ Beni in corso di cessione o leasing	2.034.940	2.209.895
+ Beni in contenzioso	168.785	223.864
IMPIEGHI TOTALI (a)	35.208.874	34.217.396
Provvista bancaria B.T.	23.323.199	24.241.797
Provvista M.L.T.	9.015.342	7.709.360
Debiti diversi	3.779.702	3.648.131
Fondi accantonati	667.851	721.995
PROVVISTA (b)	36.786.094	36.321.283
MEZZI CIRCOLANTI PROPRI (a-b)	-1.577.220	-2.103.887
Immobilizzazioni Materiali nette	9.943.828	10.263.167
Immobilizzazioni Immateriali nette	144.008	84.490
Immobilizzazioni Finanziarie nette	6.430.699	6.837.779
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO (c)	16.518.535	17.185.436
MEZZI PROPRI (a) - (b) + (c)	14.941.315	15.081.549
di cui RISERVA FINANZIARIA incorporata nei fondi di ammortamento	-4.576	-4.174
PATRIMONIO NETTO CONTABILE IN BILANCIO	14.945.891	15.085.723

(*) 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 2011 E 2012**

immobilizzazioni materiali

	Immobili	Autoveicoli	Strumentale	Imbarcazioni	Totale	Immobilizzi uso proprio
ESISTENZE INIZIALI NETTE	3.564.587	997.486	4.439.925	1.188	9.003.186	9.943.828
+ Acquisti	156.168	285.109	1.229.959	0	1.671.236	726.227
+ Variazioni in aumento (plusvalenze)	0	0	0	0	0	3.796
+ Variazioni in aumento	18.787	0	0	0	18.787	119.433
- Vendite	(4.409)	(68.012)	(21.694)	0	(94.115)	(110.000)
- Ammortamenti	(164.450)	(314.855)	(1.450.120)	0	(1.929.425)	(295.229)
- Altre variazioni. in diminuzione	(7.184)	(80.476)	(149.097)	0	(236.757)	(124.888)
ESISTENZE FINALI NETTE	3.563.499	819.252	4.048.973	1.188	8.432.912	10.263.167
Fondo ammortamento	1.313.135	1.155.727	5.852.780	182.275	8.503.917	2.753.881

immobilizzazioni immateriali

	Costi Pluriennali	Oneri per mutui	Totale
Costo originario	473.871	66.840	540.711
- ammortamenti preced.	(446.973)	(43.771)	(490.744)
Esistenze iniziali	26.898	23.069	49.967
+ Acquisti/aumenti	2.000	0	2.000
- Vendite/Ammortamenti	(26.898)	(3.423)	(30.321)
ESISTENZE FINALI NETTE	2.000	19.646	21.646

ALLEGATO IV

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO
PER GLI ESERCIZI 2011 E 2012.**

	capitale sociale	Riserva azioni proprie	riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva sovrapp. azioni	Riserve Rival.L.413- 350-.2/2009	utile netto di esercizio	TOTALE
Saldi al 31.12.2011	6.000.000	547.200	280.427	1.824.668	1.460.000	4.718.348	115.248	14.945.891
Destinazione dell'utile netto dell'es.11	0	0	0	0	0	0	(115.248)	(115.248)
a riserva legale	0	0	6.000	0	0	0	0	6.000
a riserva straordinaria	0	0	0	109.248	0	0	0	109.248
utile netto esercizio 2012	0	0	0	0	0	0	139.832	139.832
Saldi al 31.12.2012	6.000.000	547.200	286.427	1.933.916	1.460.000	4.718.348	139.832	15.085.723

ALLEGATO V

PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI.

Valore dei beni in patrimonio al 31/12/2012 sui quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi. 5.652.520

- Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 2/2009 (al lordo dell'imposta sostitutiva). (4.664.500)

Valore dei beni in locazione al netto delle rivalutazioni. 988.020

LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.

Sede legale VIA CUCCHI N. 8 – 24122 BERGAMO
Iscritta al Registro Imprese di BERGAMO - C.F. e n. iscrizione 01769430164
Iscritta al R.E.A. di BERGAMO al n. 235035
Capitale sociale Euro 6.000.000,00 interamente versato
Partita IVA 01769430164

Relazione del Collegio Sindacale sull'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012

Signori Azionisti,

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. C.C. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* C.C..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.".

A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39

- 1) Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A. al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
- 2) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli

Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2012.

- 3) A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.
- 4) La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A. al 31 dicembre 2012.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e segg. C.C.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli Azionisti ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Nel corso dell'esercizio siamo stati periodicamente informati dagli Amministratori sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue

controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali, ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno fatto ricorso alle deroghe consentite dall'art. 2423, comma 4, C.C..

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

Conclusioni

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio Sindacale propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 così come redatto dagli Amministratori e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata per la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Bergamo, 5 aprile 2013

(Dr. Marco Venier)

(Dr. Franco Tentorio)

(Avv. Arturo Botti)

Il Collegio Sindacale





**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012**

Agli azionisti della
Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che la società ha conferito l'incarico per il controllo contabile art. 14 del D.Lgs. 27.01.2010, n. 39 e successivi del codice civile ad altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2012.

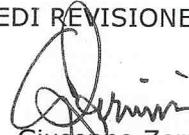


3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4. La società, come indicato nella relazione sulla gestione, non ha predisposto il bilancio consolidato, pur avendo una partecipazione di controllo, in accordo con l'art. 29 del D.Lgs. 87/1992 che prevede l'esclusione dal consolidamento delle imprese quando la loro inclusione è irrilevante ai fini della chiarezza espositiva.

Milano, 12 aprile 2013

EDI REVISIONE S.r.l.



Giuseppe Zermini
Revisore Contabile

LISIMM-LEASING IMMOBILIARE S.P.A.

Sede in Via Cucchi n. 8 - 24122 BERGAMO (BG) - Capitale sociale Euro 6.000.000 i.v.

Verbale assemblea ordinaria del 24 aprile 2013

L'anno 2013, il giorno 24 del mese di aprile alle ore 11.00, presso la sede della Società in Bergamo, via Cucchi n. 8, si è tenuta l'assemblea generale ordinaria in prima convocazione dalla società LISIMM-LEASING IMMOBILIARE S.P.A. per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Bilancio e Relazione sulla Gestione dell'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012: deliberazioni inerenti e conseguenti

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i signori:

Sergio Gervasoni	Presidente del Consiglio di amministrazione
Bruno Gervasoni	Consigliere
Lidia Buelli	Consigliere
Marco Venier	Presidente Collegio sindacale
Franco Tentorio	Sindaco effettivo
Arturo Botti	Sindaco effettivo

nonché i Signori Azionisti, rappresentanti in proprio la totalità delle azioni in circolazione.

A'sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. Sergio Gervasoni, Presidente del Consiglio di amministrazione, mentre i presenti chiamano a fungere da segretario il Sig. Bruno Gervasoni.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l'assemblea in prima convocazione deve ritenersi valida essendo costituita in forma totalitaria per la presenza del Consiglio di amministrazione al completo, degli Azionisti rappresentanti in proprio il totale delle azioni in circolazione, nonché dei componenti del Collegio Sindacale.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Con riferimento all'unico punto all'ordine del giorno, il Presidente distribuisce ai presenti copia di:

- bozza di Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2012
- bozza della Relazione sulla gestione al Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2012
- Relazione del Collegio sindacale al Bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012 al quale compete la revisione legale.

Il dott. Marco Venier, dà lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012.

Apertasi la discussione, sui vari quesiti proposti risponde il Presidente fornendo i chiarimenti richiesti.

Dopo ampia discussione, l'assemblea all'unanimità

delibera

- di approvare il Bilancio e la Relazione sulla Gestione dell'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012, così come predisposto dal Presidente del Consiglio di amministrazione, che evidenzia un utile di Euro 139.232;
- di approvare la proposta circa la destinazione del risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2012	Euro	139.832
a riserva legale	Euro	7.000
A riserva straordinaria	Euro	132.832

Dopo di che, null'altro essendovi a deliberare e nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 12.00, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
(Bruno Gervasoni)

Il Presidente
(Sergio Gervasoni)