

BILANCIO AL 31/12/2003

SITUAZIONE PATRIMONIALE			
ATTIVO		31 DICEMBRE 2003	31 DICEMBRE 2002
10	CASSA E DISPONIBILITA'	18	164
20	CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI	8	1.792
	(a) a vista	8	1.792
	(b) altri crediti		
30	CREDITI VERSO ENTI FINANZIARI	459.648	534.138
	(a) a vista	459.648	534.138
	(b) altri crediti		
40	CREDITI VERSO LA CLIENTELA	16.872	3.955
	(a) crediti verso clienti	16.872	3.955
	(b) fondo svalutazione crediti		
50	OBBLIGAZIONI E ALTRI TITOLI A REDDITO FISSO:		
	(a) di emittenti pubblici		
	(b) di enti creditizi		
	(c) di enti finanziari di cui titoli propri		
	(d) di altri emittenti		
60	AZIONI, QUOTE E ALTRI TITOLI A REDDITO VARIABILE	-	-
70	PARTECIPAZIONI	1.058	1.000
	(a) valutate al patrimonio netto		
	(b) altre	1.058	1.000
80	PARTECIPAZIONI IN IMPRESE DEL GRUPPO	-	-
	(a) valutate al patrimonio netto		
	(b) altre		
90	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.072	2.762
100	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	2.787.571	-
	(a) beni in leasing	2.155.100	
	(b) beni in attesa di leasing	632.471	
	(c) altri beni in proprietà		
110	CAPITALE SOTTOSCRITTO NON VERSATO		
	di cui		
	- capitale richiamato		
120	AZIONI O QUOTE PROPRIE		
130	ALTRE ATTIVITA'	458.815	1.679
140	RATEI E RISCOINTI ATTIVI	-	-
	(a) ratei attivi		
	(b) risconti attivi		
	Totale dell'attivo	3.726.062	545.490

P.I.CO. LEASING S.p.A. - Via A. B. Nobel, 19 - 42100 REGGIO EMILIA

Cap. Soc. € 600.000,00 I.V.,

Codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia: 02012990350

SITUAZIONE PATRIMONIALE

P A S S I V O		31 DICEMBRE 2003	31 DICEMBRE 2002
10	DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI	6.356	5
	(a) a vista	6.356	5
	(b) a termine o con preavviso	-	-
20	DEBITI VERSO ENTI FINANZIARI	3.101.540	-
	(a) a vista		
	(b) a termine o con preavviso	3.101.540	
30	DEBITI VERSO CLIENTELA	72.083	-
	(a) a vista		
	(b) a termine o con preavviso	72.083	
40	DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI:		
	(a) obbligazioni		
	(b) altri titoli		
50	ALTRE PASSIVITA'	15.518	10.074
60	RATEI RISCONTI PASSIVI	-	-
	(a) ratei passivi		
	(b) risconti passivi		
70	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUBORD.	-	-
80	FONDO PER RISCHI ED ONERI	-	-
	(a) fondi di quiescenza e per obblighi simili		
	(b) fondi imposte e tasse generico		
	(c) altri fondi		
90	FONDI RISCHI SU CREDITI		
100	FONDO PER RISCHI FINANZIARI GENERALI	-	-
110	PASSIVITA' SUBORDINATE		
120	CAPITALE	540.000	540.000
130	SOVRAPREZZI DI EMISSIONE		
140	RISERVE	-	-
	(a) riserva legale		
	(a) riserva per azioni o quote proprie		
	(c) riserva statutaria		
	(d) altre riserve		
150	RISERVE DI RIVALUTAZIONE		
160	PERDITE PORTATE A NUOVO	- 4.589	
170	PERDITA D'ESERCIZIO	-4.846	-4.589
	Totale del passivo	3.726.062	545.490

P.I.CO. LEASING S.p.A. - Via A. B. Nobel, 19 - 42100 REGGIO EMILIA

Cap. Soc. € 600.000,00 I.V.,

Codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia: 02012990350

CONTO ECONOMICO			
C O S T I	31 DICEMBRE 2003	31 DICEMBRE 2002	
10	INTERESSI PASSIVI ED ONERI ASSIMILATI	20.514	-
20	COMMISSIONI PASSIVE	599	96
30	PERDITE DA OPERAZIONI FINANZIARIE	-	-
40	SPESE AMMINISTRATIVE	20.078	10.561
	(a) Spese per il personale	0	
	di cui:		
	- salari e stipendi		
	- oneri sociali		
	- trattamento di fine rapporto		
	- altre spese del personale		
	- trattamento di quiescenza e simili		
	(b) Altre spese amministrative	20.078	10.561
50	RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI	145.136	691
	- beni in leasing	144.445	
	- altri beni in proprietà	691	691
60	ALTRI ONERI DI GESTIONE	-	-
	(a) oneri per riscatti di beni dati in locazione finanziaria		
	(b) altri oneri		
70	ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI		
80	ACCANTONAMENTI AI FONDI RISCHI SU CREDITI		
90	RETTIFICHE DI VALORE SU CREDITI E ACCANTONAMENTI PER GARANZIE E IMPEGNI		
100	RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
110	ONERI STRAORDINARI		
120	VARIAZIONE POSITIVA DEL FONDO RISCHI FINANZIARI GENERALI		
130	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-	-
	IRPEG		
	IRAP		
140	UTILE D'ESERCIZIO	-	
	Totale	186.327	11.348

P.I.CO. LEASING S.p.A. - Via A. B. Nobel, 19 - 42100 REGGIO EMILIA

Cap. Soc. € 600.000,00 I.V.,

Codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia: 02012990350

CONTO ECONOMICO			
R I C A V I		31 DICEMBRE 2003	31 DICEMBRE 2002
10	INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	11.365	6.759
20	DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	15	-
	(a) su azioni, quote e altri titoli a reddito variabile		0
	(b) su partecipazioni	15	
	(c) su partecipazioni in imprese del gruppo		
30	COMMISSIONI ATTIVE		
40	PROFITTI DA OPERAZIONI FINANZIARIE		
50	RIPRESE DI VALORE SU CREDITI E ACCANTONAMENTI PER GARANZIE E IMPEGNI		
60	RIPRESE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI FINANZ.		
70	ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	170.101	-
	(a) canoni attivi per beni concessi in locazione finanziar	165.684	
	(b) proventi per riscatti di beni concessi in locazione finanz.		
	(c) altri proventi	4.417	
80	PROVENTI STRAORDINARI		
90	VARIAZIONE NEGATIVA DEL FONDO PER RISCHI FINANZIARI GENERALI		
100	PERDITA D'ESERCIZIO	4.846	4.589
	Totale	186.327	11.348

Reggio Emilia, 30 marzo 2004

Il Presidente
Ilio PATAINI

P.I.CO. LEASING S.p.A. con sede in Via A.B. Nobel n. 19 - REGGIO EMILIA

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio di esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, corredato dalla relazione sull'andamento della gestione, come previsto dal Dlgs 87/92 del 27 gennaio 1992.

La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione e l'analisi dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dalle disposizioni del Decreto Legislativo n. 87/92, integrato dalle istruzioni contenute nel provvedimento della Banca d'Italia del 31 luglio 1992 e successive integrazioni.

Gli importi del bilancio di esercizio e della nota integrativa sono espressi in **unità di Euro**.

PARTE A - CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bilancio è stato predisposto in base alla normativa vigente, interpretata ed integrata dai principi contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, e con l'accordo del Collegio Sindacale per i casi previsti dalla legge, applicando i medesimi criteri di valutazione adottati nell'esercizio precedente.

I criteri di valutazione adottati, sono di seguito elencati; ulteriori indicazioni sono riportate nelle note di commento alle singole voci contenute nelle parti B e C della presente nota integrativa.

• **Crediti.**

I crediti sono iscritti in bilancio al loro valore nominale. Nella nota integrativa è evidenziato il prospetto che analizza i crediti di bilancio secondo la previsione del loro incasso, unitamente ai crediti impliciti, nelle operazioni di locazione finanziaria al 31/12/2003.

• **Partecipazioni.**

Le partecipazioni sono valutate al costo di acquisizione eventualmente incrementato, degli importi non liquidati ma portati in aumento del valore nominale quali le azioni gratuite, i dividendi e il ristorno. Le partecipazioni detenute si considerano immobilizzazioni finanziarie.

• **Immobilizzazioni immateriali.**

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi di impianto, iscritti all'attivo previo consenso del Collegio Sindacale, ed ammortizzate direttamente in un periodo di cinque anni.

• **Immobilizzazioni materiali.**

a) **Beni in locazione finanziaria.**

I beni dati in locazione finanziaria sono iscritti al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento come evidenziato nell'apposito prospetto. Le quote di ammortamento di tali beni sono determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario.

b) Beni in attesa di leasing.

I beni in attesa di locazione sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri di diretta imputazione e si riferiscono a immobili in corso di costruzione.

I ricavi per i canoni di prelocazione su questi beni in costruzione vengono capitalizzati nel valore del bene di riferimento oppure fatturati annualmente al futuro conduttore, se da questi richiesto.

Su tali beni non viene conteggiato alcun ammortamento in quanto, alla data di chiusura dell'esercizio, non essendo ancora stati consegnati ai rispettivi locatari, non ha avuto avvio il piano di ammortamento finanziario.

• Altre Attività.

Le "Altre Attività" non riconducibili alle altre voci dello stato patrimoniale, sono iscritte al loro valore nominale.

• Debiti.

I debiti sono iscritti al valore nominale che si ritiene rappresentativo del loro valore di estinzione. Nella nota integrativa è evidenziato il prospetto che analizza i debiti di bilancio secondo le fasce di vita residua corrispondente all'intervallo temporale compreso tra la data di riferimento del bilancio ed il termine contrattuale di scadenza di ciascuna operazione.

• Altre Passività.

Le "Altre Passività", non riconducibili alle altre voci dello stato patrimoniale, sono iscritte al loro valore nominale.

• Costi e ricavi.

Sono rilevati secondo il principio della competenza economica.

• Rettifiche e accantonamenti fiscali.

Non sono stati operati accantonamenti o rettifiche di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

PARTE B - ANALISI DELLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Cassa e disponibilità (voce 10).

La cassa contanti ammonta ad €uro 18.

Crediti verso enti creditizi (voce 20a).

Ammonta ad €uro 8 ed è totalmente composta da giacenze sul conto corrente bancario in essere presso Unipol Banca

Crediti verso enti finanziari (voce 30a):

Tale voce pari ad €uro 459.648 rappresentata interamente dal rapporto di conto corrente improprio n. 1200-2-00 in essere con il CCFS S.c.r.l..

Crediti verso la clientela (voce 40).

Ammonta ad €uro 16.872 ed è tutta in scadenza:

fino a tre mesi 16.872

Riparto per durata delle rate future:

	canoni futuri	di cui q. capitale	di cui q. interessi
fino a tre mesi	43.593	27.700	15.893
da oltre tre mesi a un anno	130.779	84.351	46.428
da oltre un anno a cinque anni	697.490	483.196	214.294
oltre cinque anni	<u>1.777.649</u>	<u>1.559.853</u>	<u>217.796</u>
TOTALE	2.649.511	2.155.100	494.411

Ai fini del non superamento dei limiti previsti dal decreto del Ministero del tesoro del 13/5/96 art.2 lettera a, pari ad € 103,291 milioni di volume di attività finanziaria ovvero € 5,165 milioni di mezzi patrimoniali, si presentano di seguito i calcoli.

Attività finanziaria:

Crediti impliciti leasing immobiliare	2.155.100
Beni in attesa di leasing	632.471
Cassa	18
Crediti v/clienti	16.872
Crediti v/enti creditizi	8
Crediti v/enti finanziari	<u>459.648</u>
TOTALE	3.264.117

Mezzi patrimoniali:

Capitale sociale versato	540.000
Perdita portata a nuovo	- 4.589
Perdita d'esercizio	- 4.846
Partecipazioni non finalizzate all'alienazione	<u>- 1.058</u>
TOTALE	529.507

Partecipazioni (voce 70).

Ammonta ad €uro 1.058 e rappresenta la partecipazione in C.C.F.S. S.c.r.l. con un incremento di € 58 rispetto all'esercizio precedente, ed è così composta:

	31/12/02	incrementi	decrementi	31/12/03
C.C.F.S.	1.000	58		1.058

L'incremento in C.C.F.S. è relativo all'accredito dei dividendi, dell'aumento gratuito del capitale sottoscritto e versato nel rispetto dei limiti previsti dalla legge n. 59 del 1992 e del ristorno attribuito dall'assemblea dei soci.

Immobilizzazioni immateriali (voce 90).

Ammonta ad €uro 2.072 e rappresenta i costi di costituzione ed omologa della società al netto delle quote di ammortamento dell'esercizio come da dettaglio seguente:

Spese di costituzione

Valore esercizio precedente	2.762+
Decrementi per Amm.to dell'esercizio	<u>691-</u>
<i>Residuo da amm.re sp.constituzione</i>	2.072

Immobilizzazioni materiali (voce 100)

Ammonta ad €uro 2.787.571 ed è composta come da dettaglio seguente:

Beni concessi in locazione finanziaria: IMMOBILI:

Valore esercizio precedente	0+
Acquisti dell'esercizio	<u>2.299.545+</u>
Valore Totale	2.299.545+
Fondo ammortamento esercizio precedente	0-
Ammortamento ordinario esercizio	<u>144.445-</u>
Fondo ammortamento	144.445-
<i>Residuo da ammortizzare Immobili</i>	2.155.100+

Beni in attesa di leasing:

Cantiere Diportiva Scrl	426.720
Cantiere Il Girasole Scrl	<u>205.751</u>
Totale beni in attesa di Leasing	632.471

Altre attività (voce 130).

Ammonta ad €uro 458.815 ed è composta da crediti verso Erario per I.V.A. per € 458.789, crediti verso Erario per IRPEG per € 26.

PASSIVO

Debiti verso enti creditizi (voce 10).

Tale voce pari ad €uro 6.356 è costituita per € 1.159 dal rapporto di conto corrente in essere con BAM Cooperbanca e da € 5.197 dal rapporto di conto corrente in essere con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna.

Il riparto di tale debito in funzione delle fasce di vita residua è la seguente:

a vista	6.356
---------	-------

Debiti verso enti finanziari (voce 20).

Tale voce pari ad €uro 3.101.540, rappresenta per l'importo di € 1.545.782 i rapporti di conto corrente improprio con il C.C.F.S. S.c.r.l. e per € 1.555.758 i rapporti di finanziamento con Coopfond.

Il riparto di tali debiti in funzione delle fasce di vita residua è la seguente:

	C.C.F.S.	COOPFOND	TOTALE
a vista	0	9.976	9.976
fino a 3 mesi	13.850	13.850	27.700
da oltre 3 mesi a un anno	42.176	42.176	84.352
da oltre un anno a 5 anni	591.867	591.867	1.183.734
oltre 5 anni	897.889	897.889	<u>1.795.778</u>
			3.101.540

Debiti verso la clientela (voce 30).

Ammonta ad € 72.083, era a zero nel 2002, ed è così composta:

Clienti per note di accredito emesse (CNA)	833
Anticipi da clienti	<u>71.250</u>
TOTALE	72.083

Le note di accredito emesse si riferiscono alla indicizzazione passiva calcolata sui canoni del secondo semestre 2003.

Gli anticipi da clienti sono maxi canoni fatturati a fronte dei seguenti contratti di leasing che, non essendo ancora entrati in ammortamento, in quanto su immobili in costruzione, ne viene sospesa l'imputazione a conto economico per affluirvi a partire dall'inizio della locazione finanziaria:

Diportiva scrl	contr. 203/0002	30.750
Il Girasole Scrl	contr. 203/0004	<u>40.500</u>
TOTALE		71.250

La ripartizione dei debiti per fasce di durata residua è la seguente:

a vista	0
fino a tre mesi	833
da oltre tre mesi a un anno	71.250
da oltre un anno a cinque anni	0
oltre cinque anni	<u>0</u>
TOTALE	72.083

Altre passività (voce 50).

Tale voce ammonta ad €uro 15.518 ed è così composta:

debiti vs. fornitori	6.660
debiti per fatture da ricevere	3.340
debiti verso amministratori e sindaci	3.126
debiti verso Inps	424
ritenute IRPEF professionisti	1.000
debiti verso Erario	<u>968</u>
Totale	15.518

Capitale sociale (voce 120)

Il capitale sociale al 31/12/2003, sottoscritto ed interamente versato, risulta costituito da n. 540.000 azioni ordinarie da nominali 1 euro cadauna, per un totale di € 540.000. Nel corso del 2003 i soci sono rimasti invariati.

Perdita portata a nuovo (voce 160)

La perdita portata a nuovo dall'esercizio precedente ammonta ad € 4.589.

Perdita d'esercizio (voce 170)

La perdita dell'esercizio ammonta ad € 4.846

La movimentazione delle classi componenti il **patrimonio netto** viene fornita in allegato (Allegato 1), così come il prospetto di riclassificazione del conto economico (Allegato 2).

GARANZIE E IMPEGNI.

La società non ha rilasciato garanzie e non ha sottoscritto impegni.

Garanzie ricevute.

La società a fronte dei contratti di leasing in essere ha ricevuto dalla clientela e da terzi garanzie per € 2.311.566 sia sottoforma di fidejussioni che di impegni al riacquisto del bene locato.

PARTE C - ANALISI DELLE VOCI CONTO ECONOMICO

COSTI

Interessi passivi e oneri assimilati (voce 10).

Tale voce è pari ad €uro 20.514 ed è composta come segue:

	2003
verso enti creditizi	213
verso enti finanziari	<u>20.301</u>
Totale	20.514

Commissioni passive (voce 20).

Tale voce pari ad €uro 599 rappresenta gli oneri sostenuti in relazione ai servizi finanziari ricevuti, ed è così composta:

	2003
spese bancarie	421
verso enti finanziari	<u>178</u>
Totale	599

Spese amministrative (voce 40).

La voce, pari a € 20.078, si è incrementata, rispetto al 2002, di € 9.517 ed è così composta:

compenso sindaci:	7.831
prestazioni professionali:	8.471
postali, bollati, cancelleria:	398
assicurazioni:	50
imposte detraibili:	889
spese legali e notarili:	342
altre spese per contratti	1.716
ICI dell'esercizio	380
Abbuoni passivi	1

Rettifiche di valore su immobilizzazioni (voce 50).

Tale voce, pari ad €uro 145.136 rappresenta gli ammortamenti dell'esercizio, di cui € 144.445 quota di ammortamento finanziario dei beni in leasing, € 691 quota delle spese di costituzione che vengono ammortizzate direttamente, senza l'accantonamento a Fondo, in cinque anni con aliquota del 20%.

RICAVI

Interessi attivi e proventi assimilati (voce 10).

La voce pari ad € 11.365 è composta come segue:

interessi attivi bancari	87
interessi attivi enti finanziari (C.C.F.S.)	<u>11.278</u>
Totale	11.365

Dividendi e altri proventi (voce 20).

La voce pari a € 15 è formata da:

dividendi sulla partecipazione in C.C.F.S.	6
Credito d'imposta su dividendi	3
Azioni gratuite	<u>6</u>
Totale	15

Altri proventi di gestione (voce 70).

La voce pari a € 170.101, è così composta:

Canoni di locazione finanziaria	45.728
Maxi canoni di locazione finanziaria	114.977
Indicizzazione passiva	-1.174
Canoni di prelocazione	6.153
Spese di istruttoria	3.200
Proventi vari su contratti loc. finanziaria	837
Recupero ICI	<u>380</u>
Totale	170.101

La **ripartizione geografica** dei ricavi di cui alle voci 10, 20 e 70 è la seguente:

Nord	100%
Centro	0%
Sud	0%

Perdita d'Esercizio (voce 100).

Tale voce ammonta ad €uro 4.846

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Numero dei dipendenti.

Nessun dipendente.

Compenso organi sociali.

Il Consiglio d'Amministrazione riunitosi in data 28 Novembre 2002 ha deliberato per l'anno passato (2002) e per quello in corso (2003) di non corrispondere nessun compenso od eventuale rimborso ai Consiglieri.

I compensi dei Sindaci sono stabiliti secondo i minimi previsti dalle tariffe dei Dottori Commercialisti.

Non sono stati rilasciati crediti o garanzie a sindaci e amministratori.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Reggio Emilia, 30 marzo 2004

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ilio PATACINI

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2003

	CAPITALE SOCIALE	PERDITA/UTILE D'ESERCIZIO	TOTALE
Saldi al 31/12/2002	540.000	-4.589	535.411
Sottoscrizione Capitale Sociale			0
Perdita esercizio 2003		-4.846	-4.846
Saldi al 31/12/2003	540.000	-9.435	530.565

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO AL 31/12/2003

	ESERCIZIO 31/12/03	ESERCIZIO 31/12/02
RICAVI INERENTI L'ATTIVITA' DI LOCAZIONE		
Canoni di locazione	165.684	-
Plusvalenze nette per alienazione cespiti in locazione		-
Proventi finanziari		-
Ricavi diversi		-
Totale ricavi	165.684	-
COSTI INERENTI L'ATTIVITA' DI LOCAZIONE		
Ammortamenti beni in locazione	144.445	-
Minusvalenze nette per alienazione cespiti in locazione		-
Oneri finanziari	20.514	-
Perdite su crediti		-
Totale Costi	164.959	-
UTILE DELLA GESTIONE FINANZIARIA	725	-
ALTRE SPESE E ONERI		
Proventi finanziari su capitale sociale	- 11.380	6.759
Ammortamenti beni propri	691	691
Spese generali	20.078	10.561
Proventi generali	- 4.417	
Spese bancarie	599	96
Totale altri oneri	5.571	4.589
PERDITA D'ESERCIZIO	- 4.846	4.589