

Si precisa che le immobilizzazioni non sono state oggetto di alcuna rivalutazione e che nell'esercizio non sono stati rilevati ammontari a titolo di ammortamenti anticipati.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

RATEI E RISCONTI

Risultano calcolati ed iscritti in bilancio secondo il principio della competenza temporale.

RETTIFICHE DI VALORE

Non si sono registrate rettifiche di valore nel corso dell'esercizio.

VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN EURO

I valori espressi all'origine in altra valuta estera sono stati convertiti al cambio del giorno in cui è stata effettuata l'operazione.

IMPOSTE DIFFERITE

In accoglimento al principio contabile n. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, si precisa che nell'allegato bilancio non sono stati inseriti ammontari a titolo di imposte differite in quanto il loro valore è da ritenersi non significativo.

DEROGHE AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART. 2423 C.C.

Nel presente bilancio non vi sono deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 C.C.

3. COMMENTI ALLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Di seguito vengono commentate le voci dell'attivo e del passivo dell'allegato bilancio. Si precisa che tutti i valori indicati nella presente Nota Integrativa sono espressi in unità di Euro.

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro 1.850 La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni immateriali è evidenziata in un apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 107.737.392.

La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni materiali è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

ATTIVO CIRCOLANTE**CREDITI**

I crediti a fine esercizio ammontano a Euro 22.817.515.

Risultano formati da:

Crediti entro 12 mesi:

Crediti verso inquilini	704.741
Crediti per fatture da emettere	1.115.397
Fondo svalutazione crediti	-9.101
Totale crediti verso clienti	1.811.037
Crediti per ritenute fiscali	4.116
Totale crediti entro 12 mesi	1.815.153

Crediti oltre 12 mesi:

Credito IVA	21.002.362
Totale crediti oltre 12 mesi	21.002.362
Totale crediti	22.817.515

In merito ai crediti si precisa quanto segue:

I crediti per fatture da emettere sono composti come segue:

Fatture da emettere per canoni di locazione	1.115.197
Fatture da emettere per spese da addebitare ad inquilini (contratto IN & OUT)	200
Totale fatture da emettere	1.115.397

I crediti per ritenute fiscali sono tutti relativi a interessi attivi di conto corrente e risultano composti come segue:

Interessi maturati al 31/12/2002	1.133
Interessi 1° trimestre 2003	745
Interessi 2° trimestre 2003	1.958
Interessi 3° trimestre 2003	278
Differenza per arrotondamento	2
Totale	4.116

Il credito IVA, pari a Euro 21.002.362, è relativo all'imposta sugli acquisti di immobili e altre immobilizzazioni effettuati dalla società nel corso dell'esercizio.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a fine esercizio a Euro 308.008. Detto ammontare risulta così composto:

Cassa contante	678
Depositi bancari	307.329
Totale	308.007

RATEI E RISCONTI

Ammontano a fine esercizio a Euro 14.957 e sono composti esclusivamente da risconti attivi su premi assicurativi relativi ai fabbricati di proprietà della società.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2003 evidenzia un saldo positivo di Euro 30.078 e risulta composto come segue:

Capitale sociale	Euro 20.000
Utile d'esercizio	Euro <u>10.078</u>
Patrimonio netto	Euro 30.078

Si precisa che il capitale sociale della società, pari a Euro 20.000, risulta interamente sottoscritto e versato dall'unico socio F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri), ente di diritto privato per effetto del D.Lgs 30 giugno 1994 n. 509 e del Decreto Interministeriale del 2 novembre 1995, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Milano n. 287, pag. 542, Vol. 2°, e avente sede in Milano, Via T. Gulli 39.

D E B I T I

I debiti al 31/12/2003 ammontano a Euro 130.661.237 e risultano così composti:

Debiti entro i 12 mesi

Fornitori	23.168.770
Fatture da ricevere	117.784
Debiti verso inquilini per int. Su depositi cauzionali	102
Debiti per imposte correnti - IRAP	121.269
Debiti per imposte correnti - IRPEG	149.843
Erario c/ritenute	167.648
Totale debiti entro 12 mesi	23.725.416

Debiti oltre i 12 mesi

Debiti verso inquilini per depositi cauzionali	47.070
Debiti per finanziamento controllante	106.888.751
Totale debiti oltre i 12 mesi	106.935.821
Totale debiti	130.661.237

Si precisa che i debiti verso fornitori si originano principalmente dalla quota ancora da versare alla società Sviluppo 43 srl per l'acquisto dello stabile sito in Milano Via Solferino 36 – Via S. Marco 29.

La composizione dalla voce “fatture da ricevere” è la seguente:

Consulenze Progettuali	26.520
Consulenza Fiscale Acq.Magenta	3.315
Vigilanza 12/2003 Roma Priscilla	400
Consulenza Legale Roma Priscilla	18.314
Oneri Finanziari Su Fin. Fasc	47.215
Prestito Personale Da Fasc	21.000
Consulenza Fiscale 11-12/2003	1.020
Totale fatture da ricevere	117.784

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 188.406 e risultano composti esclusivamente da risconti attivi su canoni di locazione.

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI

Non risultano iscritti a bilancio crediti e debiti di durata superiore a 5 anni o debiti assistiti da garanzia reale.

4. COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 3.801.663 ed è composto esclusivamente da canoni di locazione su fabbricati ed immobili.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano complessivamente a Euro 1.107.798 e rappresentano tutti i costi e le spese sostenute per lo svolgimento dell'attività sociale. Più in dettaglio, la composizione dei costi della produzione è la seguente:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Ammontano a fine esercizio a Euro 226 e sono formati esclusivamente da acquisti di cancelleria.

Costi per servizi

Ammontano complessivamente a Euro 180.497 e risultano composti come segue:

Consulenze legali e notarili	18.521
Consulenze fiscali	10.960
Consulenze tecniche	118.194
Servizi amministrativi	21.000
Spese gestione immobili a carico proprietà	721
Premi di assicurazione	9.803
Spese di rappresentanza	1.150
Spese postali	3
Spese bancarie	145
Totale costi per servizi	180.497

Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a fine esercizio a Euro 767.110 come segue:

ammortamenti immob. Immateriali	562
ammortamenti immob. Materiali	757.447
accantonamento rischi su crediti	9.101
Totale ammortamenti e svalutazioni	767.110

La composizione degli ammortamenti si trova già dettagliata nei prospetti relativi alle immobilizzazioni. L'accantonamento a rischi su crediti è stato effettuato sulla base del 0,5% dei crediti commerciali, percentuale ritenuta congrua al fine di esporre i crediti al loro presunto valore di realizzo.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a fine esercizio a Euro 159.965 e sono composti come segue:

Diritti camerali	746
Imposta di registro	77
Imposta di bollo	70
Concessioni governative	620
ICI	158.452
Totale oneri diversi di gestione	159.965

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari evidenziano un saldo netto complessivo negativo pari ad Euro 2.412.675. Si precisa, oltre a quanto già indicato in bilancio, che i proventi finanziari sono interamente costituiti da interessi attivi da conto corrente bancario, mentre gli oneri finanziari sono tutti relativi ai finanziamenti a medio termine accordati dalla casa madre per complessivi Euro 130.016.000 e ricevuti nel corso dell'esercizio per un totale di Euro 106.888.751.

Gli oneri finanziari relativi a tali finanziamenti, pari a Euro 2.428.427, sono contrattualmente determinati al tasso annuo del 4% ed il loro valore a bilancio tiene conto della temporalità con la quale sono stati effettuati i singoli versamenti dei finanziamenti da parte dell'ente controllante.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Ammontano a Euro 271.112 e rappresentano l'accantonamento ad IRAP (Euro 121.269) e IRPEG (Euro 149.843) di competenza dell'esercizio.

5. ULTERIORE INFORMATIVA

Ai sensi del 2435-bis C.C. si forniscono altresì le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del C.C. essendo così la società esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione.

La società non appartiene ad alcun gruppo e non possiede azioni proprie, quote di società controllanti o collegate, anche tramite società fiduciarie, né ha mai effettuato in passato acquisti o vendite di azioni o quote di società appartenenti allo stesso gruppo o della società controllante.

La società è controllata al 100% dall'unico socio F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri) con sede in Milano, Via T. Gulli 39.

Durante l'esercizio l'ente controllante ha effettuato le seguenti operazioni nei confronti della società:

- erogazione di finanziamenti
- domiciliazione della sede legale

Di contro, la società non ha effettuato operazioni nei confronti della controllante.

A fine esercizio il saldo contabile con la controllante evidenzia un saldo a debito di Euro 106.980.381 così composto:

Fatture da ricevere	68.215
Anticipo spese	23.415
Finanziamenti a medio termine	106.888.751
Totale	106.980.381

Si precisa, infine, che durante l'esercizio non sono state sostenute spese di ricerca e sviluppo e che la società ha operato nel corso dell'esercizio senza avvalersi di personale dipendente.

Signori soci, nel ringraziarvi per la fiducia accordatami, Vi invito ad approvare il bilancio al 31/12/2003 con la unita Nota Integrativa proponendovi di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 10.078 interamente a riserva legale.

Il presente Bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

FASC IMMOBILIARE S.R.L.

ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA

IMMOBILIZZAZIONI

Descrizione	Valori al 01/01/2003	Acquisti esercizio	Vendite esercizio	Valore lordo al 31/12/2003	Fondo al 01/01/2003	Ammortamenti esercizio	Fondo al 31/12/2003	Valore netto contabile al 31/12/2003
<u>Immobilizzazioni Immateriali</u>								
Spese costituzione e impianto	0	2.412	0	2.412	0	562	562	1.850
<u>Totale Immobilizzazioni Immateriali</u>	<u>0</u>	<u>2.412</u>	<u>0</u>	<u>2.412</u>	<u>0</u>	<u>562</u>	<u>562</u>	<u>1.850</u>
<u>Immobilizzazioni Materiali</u>								
Spese per miglioramento fabbricati	0	140.509	0	140.509	0	1.227	1.227	139.282
Fabbricati	0	108.330.000	0	108.330.000	0	754.458	754.458	107.575.542
Macchine elettroniche	0	1.330	0	1.330	0	155	155	1.175
Mobili, arredi e impianti generici	0	23.000	0	23.000	0	1.607	1.607	21.393
<u>Totale Immobilizzazioni Materiali</u>	<u>0</u>	<u>108.494.839</u>	<u>0</u>	<u>108.494.839</u>	<u>0</u>	<u>757.447</u>	<u>757.447</u>	<u>107.737.392</u>
<u>Totale immobilizzazioni</u>	<u>0</u>	<u>108.497.251</u>	<u>0</u>	<u>108.497.251</u>	<u>0</u>	<u>758.009</u>	<u>758.009</u>	<u>107.739.242</u>

FASC IMMOBILIARE S.R.L.**Società unipersonale****Sede Legale in Milano, Via T. Gulli 39****Capitale Sociale € 20.000 i.v.****Registro Imprese di Milano, R.E.A. n. 1696737****Codice Fiscale 03720230964**

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2003
IN FORMA ABBREVIATA EX. ART. 2435 BIS C.C.
 (Valori in unità di Euro)

Stato patrimoniale attivo	31.12.2003	31.12.2002
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>	<i>2.412</i>	<i>0</i>
- (Ammortamenti)	-562	0
- (Svalutazioni)	0	0
<i>Totale I</i>	<i>1.850</i>	<i>0</i>
<i>II. Materiali</i>	<i>108.494.839</i>	<i>0</i>
- (Ammortamenti)	-757.447	0
- (Svalutazioni)	0	0
<i>Totale II</i>	<i>107.737.392</i>	<i>0</i>
<i>III. Finanziarie</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
- (Svalutazioni)	0	0
<i>Totale III</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totale immobilizzazioni	107.739.242	0
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II. Crediti</i>		
- entro 12 mesi	1.815.153	0
- oltre 12 mesi	21.002.362	0
<i>Totale II</i>	<i>22.817.515</i>	<i>0</i>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono</i>		

<i>immobilizzazioni</i>	0	0
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	308.007	0
<i>Totale attivo circolante</i>	23.125.522	0

D) Ratei e Risconti	14.957	0
----------------------------	---------------	----------

Totale attivo	130.879.721	0
----------------------	--------------------	----------

Stato patrimoniale passivo	31.12.2003	31.12.2002
-----------------------------------	-------------------	-------------------

A) Patrimonio netto		
----------------------------	--	--

<i>I. Capitale</i>	20.000	0
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	0	0
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>	0	0
<i>IV. Riserva legale</i>	0	0
<i>V. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VI. Riserve statutarie</i>		
<i>VII. Altre riserve</i>	0	0
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	0	0
<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>	10.078	0
<i>Totale</i>	30.078	0

B) Fondi per rischi e oneri	0	0
------------------------------------	----------	----------

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
---	----------	----------

D) Debiti		
------------------	--	--

- entro 12 mesi	23.725.416	0
- oltre 12 mesi	106.935.821	0
Totale D)	130.661.237	0

E) Ratei e risconti	188.406	0
----------------------------	----------------	----------

Totale passivo	130.879.721	0
-----------------------	--------------------	----------

Conti d'ordine	31.12.2003	31.12.2002
-----------------------	-------------------	-------------------

1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	0	0
2) Sistema improprio degli impegni	0	0
3) Sistema improprio dei rischi	0	0
4) Raccordo tra norme civili e fiscali	0	0
Totale conti d'ordine	0	0

Conto economico	31.12.2003	31.12.2002
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.801.663	0
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	0	0
- contributi in conto esercizio	0	0
	-----	-----
Totale 5)	0	0
Totale valore della produzione	3.801.663	0
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	226	0
7) Per servizi	180.497	0
8) Per godimento di beni di terzi	0	0
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	0	0
b) Oneri sociali	0	0
c) Trattamento di fine rapporto	0	0
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	0	0
	-----	-----
Totale 9)	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	562	0
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	757.447	0
c) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	9.101	0
	-----	-----
Totale 10)	767.110	0
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	159.965	0
Totale costi della produzione	1.107.798	0
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	2.693.865	0

C) Proventi e oneri finanziari*15) Proventi da partecipazioni:*

- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- altri	0	0

<i>Totale 15)</i>	0	0
-------------------	---	---

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da controllanti	0	0
- altri	0	0

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

0	0
---	---

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

0	0
---	---

d) proventi diversi dai precedenti:

- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da controllanti	0	0
- altri	15.752	0

<i>Totale 16)</i>	15.752	0
-------------------	--------	---

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- verso imprese controllate	0	0
- verso imprese collegate	0	0
- verso controllanti	2.428.427	0
- altri	0	0

<i>Totale 17)</i>	2.428.427	0
-------------------	-----------	---

<i>Totale proventi e oneri finanziari</i>	-2.412.675	0
---	------------	---

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie*18) Rivalutazioni:*

a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0

<i>Totale 18)</i>	0	0
-------------------	---	---

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0

<i>Totale 19)</i>	0	0
<i>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	0	0
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni	0	0
- varie	0	0
<i>Totale 20)</i>	0	0
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		0
- imposte esercizi precedenti	0	0
- varie	0	0
<i>Totale 21)</i>	0	0
<i>Totale delle partite straordinarie</i>	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	281.190	0
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	271.112	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	10.078	0

PAGINA BIANCA