



Stelline

Stelline Servizi Immobiliari - Società per Azioni - Sede in Sondrio - Via Cesura, 3
www.creval.it e-mail: stelline@creval.it
Codice Fiscale e Partita Iva n. 00601790140 - Registro Imprese di Sondrio n. 00601790140
Società del "Gruppo Bancario Credito Valtellinese" - Albo dei gruppi bancari cod. 5216.7
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Credito Valtellinese s.c. a r.l.
Capitale Sociale Euro 12.500.000 interamente versato

RELAZIONI E BILANCIO 2004

Organi sociali di Stelline Servizi Immobiliari per il 2004

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Bettini Franco
Amministratore Delegato	Giovanni Del Curto
Consiglieri	Camillo Aldè
	Giovanni Boccardo
	Gino Del Marco
	Miro Fiordi

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Cottica
Sindaci effettivi	Alessandra Foti
	Pierangelo Morelli

Direzione

Direttore	Fernando Grattirola
-----------	---------------------

Sondrio, 7 marzo 2005

I Soci di Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. sono convocati in Assemblea ordinaria per il giorno 22 marzo 2005, in unica convocazione, alle ore 8.30, in Sondrio - Piazza Quadrivio n. 8, per deliberare sul seguente

ordine del giorno:

1. Relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sull'esercizio 2004; presentazione del bilancio al 31.12.2004; delibere inerenti e conseguenti.
2. Determinazione del numero degli Amministratori e nomina di Amministratori per gli esercizi 2005-2007.
3. Determinazione del compenso degli Amministratori.
4. Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2005-2007; designazione del Presidente del Collegio Sindacale.
5. Determinazione del compenso dei Sindaci.

Il diritto di intervento e di rappresentanza in assemblea è regolato dalla legge.

Il Presidente
Bettini Franco

Relazione del Consiglio di Amministrazione	pag. 11
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 19
Relazione della Società di Revisione	pag. 21
Schemi del bilancio dell'impresa	pag. 24
Nota integrativa	pag. 29
Parte A: Criteri di valutazione	pag. 29
Parte B: Informazioni sullo stato patrimoniale	pag. 32
Parte C: Informazioni sul conto economico	pag. 43
Parte D: Altre informazioni	pag. 49
Allegati al Bilancio	pag. 53



RELAZIONI E BILANCIO 2004

Signori Soci,

l'esercizio trascorso ha visto l'ulteriore consolidamento dell'attività svolta dalla Vostra Società per il pieno conseguimento delle finalità sinergiche attese all'interno di un quadro di crescita del perimetro del Gruppo e delle società servite e nel pieno rispetto della mission volta a rafforzare il proprio ruolo di "società di produzione" al servizio di tutto il Gruppo bancario Credito Valtellinese.

Richiami al piano strategico

Premessa

La nascita e la crescita del Gruppo bancario Credito Valtellinese, avvenuta dal 1980 ad oggi, è stata scandita dal susseguirsi di Piani Strategici pluriennali che hanno generato progetti orientati a realizzare, mediante azioni concrete, le idee del management scaturite da una attenta analisi ed interpretazione della realtà circostante.

La necessaria attività di pianificazione strategica, intesa come "la tecnica di individuare gli obiettivi generali di qualsiasi settore di attività, nonché i modi e i mezzi più opportuni per raggiungerli" è divenuta, col tempo, una normale dimensione dell'operare giornaliero, nel quale si è armonicamente inserita, evitando, per questa via, di operare una pericolosa scissione tra il pensiero strategico e la decisione concreta.

Questa consolidata abitudine di connettere il pensiero strategico, per forza di cose sintetico, con l'attività ordinaria intrisa di continue e, a volte, minute scelte ha consentito al Gruppo bancario Credito Valtellinese di trasformarsi e di rinnovarsi continuamente nel tempo, al fine di mantenersi in sintonia con il suo mercato di riferimento. Nell'anno, essendo in scadenza il precedente, si è pertanto proceduto alla predisposizione di un nuovo Piano Strategico di Gruppo quinquennale, approvato nel secondo trimestre dell'anno dalla Capogruppo e recepito da tutte le società del conglomerato. Detto piano è stato concretamente elaborato da Deltas, che ha recepito ogni indicazione e suggerimento proveniente dalle diverse strutture del Gruppo. In considerazione della rilevanza tematica viene quindi data successivamente una breve sintesi dei temi strategici ricompresi nel citato piano, con particolare riferimento al ruolo assegnato a Stelline nell'ambito del piano stesso.

Lo scenario

Il vigente Piano Strategico si colloca in una perdurante fase storica dominata da instabilità e turbolenza, sia sul versante ambientale per quanto concerne l'ambiente sociale che sul versante della concorrenza.

Il Piano assume come convinzione fondata che l'attuale società, con le istituzioni, le imprese e gli individui che ne fanno parte, stia vivendo una fase temporale caratterizzata da complessità particolarmente elevata per il maggior numero di variabili in gioco, la loro crescente interdipendenza ed instabilità nel tempo. In questo contesto, diviene imperativo la ricerca di un modello d'impresa in grado di affrontare tale complessità e di accettarne la sfida.

La realtà in cui l'impresa opera non può più essere soltanto prevista ed analizzata mediante l'utilizzo di sofisticati strumenti, ma va esplorata tramite l'azione e compresa attraverso un processo continuo di apprendimento dalle esperienze passate.

La cultura dell'innovazione

La gestione dell'attività bancaria, ineluttabilmente imprenditoriale, al fine di trasformare in azioni concrete i principi che stanno alla base della costituzione del Gruppo bancario Credito Valtellinese deve necessariamente ispirarsi alla cultura dell'innovazione, per poter realizzare il servizio alla società cui è geneticamente orientata.

La necessità di specializzazione, connotato essenziale per generare innovazione, ha dato origine alle Società che costituiscono il Gruppo bancario Credito Valtellinese, tra cui Stelline Servizi Immobiliari S.p.a. a cui è stato affidato il compito di presidiare le tematiche del settore tecnico-immobiliare. Il permanere dell'antica capacità di erogare servizi di valore passa necessariamente attraverso la complessa dinamica del cambiamento continuo: il Piano Strategico, come già avvenuto nel passato, tende ad individuare le linee portanti del nuovo mutamento cui tutta la struttura, compresa la Società Stelline, dovrà adeguarsi.

Il modello di business

Il Modello di business del Gruppo bancario Credito Valtellinese si fonda sulle seguenti proposizioni: il modello organizzativo continuerà ad essere quello dell'impresa-rete con banche territoriali e banche e società specializzate, tra cui la Società Stelline; i fattori determinanti il successo sono riconducibili al primato nelle tecnologie ed al primato nelle risorse umane; l'innovazione nella strategia di mercato si basa sulla ridefinizione del sistema di distribuzione/punti e modalità di contatto.

Gli elementi essenziali del piano

Gli elementi essenziali sui quali si sviluppa il Piano Strategico sono riconducibili ai seguenti fattori, che danno ragione del nome del Piano (4C):

fisiologica necessità della Crescita dimensionale;

necessità di ulteriormente riflettere sulla Centralità del Cliente;

ulteriore valorizzazione delle Competenze distintive del Gruppo;

necessità di affinare gli attuali sistemi di Controllo.

Nell'ambito del Piano Strategico, l'attività della Società Stelline è riferita in modo particolare ad alcuni specifici progetti, attinenti ad esempio:

- la politica di crescita territoriale delineata nel "Progetto Veneto";
- la revisione organizzativa del modello di dipendenza;
- lo studio finalizzato alla costituzione di un Fondo Immobiliare;
- la revisione dello strumento del Leasing Immobiliare;
- l'inserimento organico e strutturato della valutazione delle garanzie immobiliari nell'ambito delle procedure di erogazione del credito;
- il progetto per la riorganizzazione della Logistica di Gruppo;
- il progetto per l'orientamento al mercato esterno;
- il progetto Crevalart per la valorizzazione del patrimonio artistico delle Società del Gruppo;
- il progetto IAS, volto all'adozione dei nuovi principi contabili internazionali, con particolare riferimento alla determinazione della componente fondiaria del valore degli immobili ed alla determinazione del valore delle opere d'arte.

Altre importanti innovazioni contenute nel Piano Strategico riguardano l'istituzione della figura del consulente globale, il potenziamento delle attività svolte attraverso il canale virtuale con particolare riferimento al portale www.creval.it, le nuove pratiche elettroniche.

Il modello organizzativo del Gruppo ed il ruolo di Stelline Servizi Immobiliari

Il modello organizzativo del Gruppo si basa, come riferito, sulla ripartizione delle competenze e delle funzioni tra le diverse società e la contestuale accentuazione della vocazione commerciale delle Banche, la concentrazione in "società prodotto" delle attività supporto delle altre entità del Gruppo. All'interno di questo quadro e nel perseguimento del proprio oggetto sociale, la Società Stelline Servizi Immobiliari Spa ha proseguito anche nel corso dell'esercizio 2004 nello svolgimento del ruolo affidatole nell'ambito delle strategie del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, progressivamente rafforzando questo ruolo, precisandolo ed ampliandolo sulla base della continua evoluzione del Gruppo stesso, delle sue esigenze e del contesto in cui esso opera.

Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. esplica innanzitutto il proprio ruolo nelle attività di studio e ricerca nel settore immobiliare ed urbanistico, nello sviluppo di progetti architettonici, tecnico impiantistici e di arredo, e nella realizzazione di sedi e filiali per gli Istituti di Credito, anche mediante la formula "chiavi in mano".

Oltre a ciò, mediante le attività di presidio della sicurezza, di manutenzione, gestione ed amministrazione del patrimonio immobiliare, Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. assicura agli stabili delle Società del Gruppo una funzionalità continua e di adeguato livello per le specifiche attività, in un'ottica di contenimento dei costi di gestione.

Sempre maggior rilievo assumono poi le attività di supporto tecnico all'erogazione del Credito, alla locazione finanziaria nel settore immobiliare, alla tutela delle ragioni creditizie delle Banche del Gruppo, attività che vedono la Società collaborare in modo diretto ed efficace con le Direzioni Crediti e con le strutture commerciali delle diverse Banche.

Infine, in coerenza con le proprie originarie finalità, la Società ha continuato ad operare anche verso soggetti esterni al Gruppo, offrendo anche ad essi la competenza tecnico-professionale e la qualificata esperienza acquisita, con particolare attenzione per quei settori e quelle iniziative che rivestono elementi di interesse pubblico.

In tutte queste attività la Società ha operato secondo gli standard di qualità riconosciuti nell'ambito della certificazione ottenuta nel 1999 ai sensi della norma UNI EN ISO 9001, riferita alla nuova norma UNI EN ISO 9001/2000, applicata e costantemente presidiata negli uffici della Società operanti in Sondrio, Milano, Acireale e Palermo.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2004 la Società ha curato l'attività di ricerca, di allestimento e di apertura di trenta nuove sedi e dipendenze per le banche del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, oltre alla ristrutturazione ed all'ampliamento di sei sedi e dipendenze già in funzione.

In particolare, per la controllante Credito Valtellinese, Stelline Servizi Immobiliari ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Trescore Balneario, Pedrengo, Lecco ag. 3, Lonate Pozzolo, Castellanza, Curno e delle Sedi di Busto Arsizio e di Bergamo.

Nel corso dell'anno sono inoltre state avviate e sono tuttora in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie di Como ag. 6, Menaggio, Romano di Lombardia, Schianno Gazzada, e alla ristrutturazione delle Sedi di Livigno e dello stabile di Sondrio Via Trento.

Con riferimento alle attività svolte a favore del Credito Artigiano, la Società ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Milano ag. 21, Firenze ag. 4, Roma ag. 13, Legnano, Pistoia, Parabiago e Vigevano, e delle nuove ubicazioni per le agenzie 4 e 5 di Milano, oltre alla ristrutturazione delle agenzie di Roma ag. 1 (Ostia), Monza ag. 2 e Vignate.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie di Abbiategrosso, Monza ag. 6, Melzo e Firenze Sede, oltre al completamento della ristrutturazione della Sede Centrale di Milano Piazza San Fedele.

Per la Banca dell'Artigianato e dell'Industria sono state realizzate le nuove agenzie di Palazzolo sull'Oglio, Paratico, Vicenza, Thiene ed Arzignano, nell'ambito di una scelta strategica di potenziamento della presenza del Gruppo in questa area geografica.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione della nuova agenzia di Desenzano Del Garda, mentre la Società sta sviluppando i progetti per le nuove dipendenze di Bussolengo e di Montecchio e la ricerca di spazi idonei per le nuove aperture già programmate.

Per il Credito Siciliano sono state realizzate le nuove agenzie di Belpasso, Cannizzaro Scogliera, Carini, Castellammare del Golfo, Catania ag. 2, Mazzarino, Nisemi, Agrigento ag. 1, e sono state ultimate le ristrutturazioni della agenzia Pegni di Messina, della agenzia di San Piero Patti, oltre alla realizzazione dei nuovi spazi espositivi al 2° piano della storica Sede di Acireale.

Sono ancora in corso gli interventi per ristrutturare l'agenzia di Villafrati.

La Società è stata inoltre incaricata di prendere in locazione dal Credito Artigiano lo stabile di Piazzale Marengo a Milano, di ristrutturarlo in conformità alle esigenze di Bancaperta Spa, di Cassa San Giacomo, di Aperta Fiduciaria e di Aperta SGR, sublocandolo poi alle società stesse a canoni che consentano il recupero degli investimenti sostenuti e dei costi di gestione degli spazi locati, con un'operazione analoga a quella già attuata sullo stabile di Via Feltre a Milano.

Nel corso dell'anno sono state completate alcune attività di consulenza tecnica a favore di soggetti esterni al Gruppo, quali la Diocesi di Milano per il restauro dei Chiostrini di San Simpliciano sede della Facoltà Teologica Interregionale, la Società Atel per la realizzazione della sede di Milano della società stessa, l'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane per la ristrutturazione della sede di Milano Via Cavallotti Via Verziere; sono state inoltre avviate le attività per la realizzazione delle sedi di Roma per la Società ATEL e per la Società SECETI, oltre agli studi per la ristrutturazione di alcune sedi di A.E.M. Spa a Milano.

Sempre nel corso del 2004 sono stati avviati studi e progetti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Diocesi di Como (complesso già adibito a Seminario Maggiore di proprietà del Seminario Vescovile di Como), e sono proseguite le attività volte a supportare diverse iniziative volte alla riqualificazione di diverse porzioni del tessuto urbano sondriese (Progetto "Piazze", polo tecnologico nell' "area Mallero").

Anche in tale ottica, informiamo i Soci che nella seduta del 14 aprile 2004 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'assunzione di una partecipazione nella Società "Sondrio Città Centro S.r.l." nella misura del 30% del capitale di Euro 100.000.

Tale partecipazione è finalizzata allo svolgimento di un ruolo attivo nell'operazione di riqualificazione di una significativa parte del centro storico di Sondrio, in relazione alla grande valenza degli interessi coinvolti.

Altre iniziative rivolte a soggetti esterni al Gruppo, connotate da specifiche finalità di carattere sociale sono state quelle volte alla riqualificazione della sede dell'Istituto Rita Tonoli "Piccola Opera" a Traona (So), quelle avviate per la realizzazione in Sondrio di un intervento innovativo nel campo dell'assistenza ad anziani e disabili nell'area dell'ex Casa di Riposo Città di Sondrio, e quelle finalizzate alla realizzazione in Milano di una nuova struttura residenziale per studenti e lavoratori valtellini da parte delle Fondazioni "Promor" e "Mattei" di Morbegno.

Particolare rilievo e impegno tecnico riveste poi lo studio di fattibilità redatto per conto del Demanio e dello Stato in vista del restauro e della valorizzazione imprenditoriale del prestigioso Palazzo Litta, gioiello architettonico ed artistico posto al centro di Milano.

Anche nel 2004 è proseguita l'attività di gestione tecnica e amministrativa del patrimonio immobiliare delle società del Gruppo con particolare riferimento alle attività di manutenzione sia ordinaria che straordinaria degli immobili, di gestione delle compravendite e dei contratti di locazione attivi e passivi, nonché di gestione degli aspetti fiscali relativi agli immobili detenuti, sia in proprietà che in locazione.

Tali attività riguardano un imponente patrimonio di 558 stabili con una superficie lorda complessiva di circa 300.000 mq.; provvedendo alla loro gestione e manutenzione, e presidiandone altresì la sicurezza fisica con strumenti sia attivi che passivi, Stelline solleva da ogni problematica relativa le diverse Società del Gruppo, garantendo loro la possibilità di operare costantemente in ambienti confortevoli e tecnicamente adeguati.

Le attività svolte a supporto dell'erogazione del credito hanno comportato la redazione di oltre 5.200 valutazioni immobiliari per un importo complessivo periziato di oltre 1.200 milioni di Euro, consentendo la regolare stipulazione di contratti di mutuo, di finanziamenti, e di operazioni di locazione finanziaria

Per quanto riguarda in particolare il leasing immobiliare, la Società Stelline cura gli aspetti tecnici legati a questa attività per un patrimonio di oltre 900 immobili, ed un valore complessivo di oltre 570 milioni di Euro.

Oltre a ciò, su richiesta delle Banche del Gruppo, Stelline ha svolto diverse attività volte a tutelare il credito erogato dalle Banche stesse, valutando operazioni imprenditoriali di diverso tipo, partecipando ad aste giudiziarie ed in alcuni casi acquisendo i beni oggetto degli esperimenti, accettando da parte di clienti delle Banche mandati finalizzati alla collocazione sul mercato di immobili offerti in garanzia; nel corso dell'anno alcune di queste operazioni si sono avviate a conclusione con la vendita dei beni acquisiti o oggetto di mandato, mentre la Società si sta attrezzando per rendere sistematico e strutturato anche questo nuovo settore di attività.

Per le peculiari caratteristiche dell'attività svolta da Stelline, la Società si è avvalsa del supporto tecnico di diversi professionisti esterni ed in particolare di quello della società di servizi tecnici Esseti S.T. S.r.l., partecipata da Stelline stessa.

Andamento dei ricavi e dei costi, investimenti

Riportiamo di seguito l'andamento dei costi e dei ricavi della gestione caratteristica (dati in unità di euro)

Descrizione	2003	2004	Variazioni %
Valore delle produzioni	9.033.358	9.066.463	+ 0,37
Costi della produzione	8.061.305	8.267.205	+ 2,55

Ricavi

All'interno della voce Valore delle produzioni, figurano tra l'altro:

- corrispettivi per cessioni di immobili per euro 1.304.650; subiscono un decremento del 73,07% rispetto all'esercizio precedente
- corrispettivi per servizi erogati per euro 7.613.423; subiscono un incremento del 12,47% rispetto all'esercizio precedente
- altri ricavi per euro 41.789.

Costi

All'interno della voce Costi della produzione figurano, tra l'altro:

- i costi relativi agli acquisti di cui alla voce B6 del conto economico, pari a euro 12.116.384, costituiti dagli oneri sostenuti per l'acquisto dell'immobile di Sondrio Via Ventina e dell'immobile di Talamona unitamente alla ristrutturazione degli immobili di Busto Arsizio e Menaggio; tenuto conto della variazione della rimanenze per euro 10.992.595 di cui alla voce B11, il costo dei beni impiegati nella produzione è pari ad euro 1.123.789.
- i costi per servizi, pari a euro 2.555.684, subiscono un decremento del 6,72% rispetto all'esercizio precedente; sono riferiti principalmente ai costi sostenuti per servizi professionali, consulenze e servizi vari;
- i costi per il personale, pari a euro 3.037.410, subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 10,28%, connesso con l'aumento delle attività presidiate e conseguentemente del numero dei dipendenti;
- gli oneri diversi di gestione pari a euro 327.927 subiscono un incremento del 69,92% rispetto all'esercizio precedente e riguardano prevalentemente l'aumento dei costi per visure catastali, Iva indetraibile e spese di trasporto;
- gli oneri finanziari pari a euro 354.004 subiscono un notevole incremento (+ 86,31%) in seguito all'acquisto dell'immobile di Via Ventina a Sondrio;
- gli oneri straordinari pari a euro 168.864 sono costituiti prevalentemente da costi sostenuti successivamente all'ultimazione degli immobili di Milano Via Paruta e di Bollate.

Investimenti

Nell'esercizio sono stati effettuati limitati investimenti in beni strumentali necessari per la normale attività di servizio per complessivi euro 78.128.

Capitale Sociale

Nel corso dell'esercizio l'aumento di capitale sociale per un importo di euro 10.000.000, già deliberato dall'Assemblea in data 23.03.2004, è stato attuato con la sottoscrizione da parte dei soci delle quote di rispettiva competenza, portando così il Capitale a complessivi euro 12.500.000.

I rapporti con la società controllante e le altre società del Gruppo

Le relazioni con le altre società del Gruppo bancario Credito Valtellinese – sono instaurate nell'ambito di un consolidato modello organizzativo ad "impresa-rete" in base al quale ciascuna componente è focalizzata in via esclusiva sulla realizzazione del proprio core-business, in un'ottica industriale che consenta una gestione efficace ed efficiente delle complessive risorse del Gruppo.

Sulla scorta di tale impostazione, il complesso dei rapporti posti in essere con le società appartenenti al Gruppo attengono prevalentemente ai rapporti di corrispondenza per servizi resi. I rapporti contrattuali posti in essere con la società controllante e le altre società del Gruppo riguardano la prestazione di servizi di assistenza e consulenza e l'erogazione di servizi specialistici a supporto dell'operatività corrente. Nel corso dell'anno Stelline Servizi Immobiliari si è avvalsa dei servizi informatici forniti da Bankadati S.I. S.p.A., della consulenza fornita da Bancaperta, dei servizi di Cassa San Giacomo S.p.a. e del supporto di Deltas S.p.a per quanto attiene alle problematiche connesse agli aspetti amministrativi e fiscali e di gestione del personale, tutte società del Gruppo bancario Credito Valtellinese. Gli effetti economici dei predetti rapporti sono regolati sulla base di primarie condizioni di mercato per quanto concerne i rapporti interbancari e sulla base degli specifici accordi contrattuali che, con il precipuo obiettivo di ottimizzare la sinergie e le economie di scale e di scopo a livello di Gruppo, fanno riferimento a parametri oggettivi e costanti nel tempo improntati a criteri di trasparenza ed equità sostanziale. Pertanto, anche durante lo scorso esercizio, la quantificazione dei corrispettivi previsti a fronte dei servizi erogati ha avuto luogo secondo i consueti, collaudati parametri, che tengono conto dell'effettivo utilizzo da parte di ciascuna società utente.

Le evidenze contabili dello stato patrimoniale e del conto economico dei rapporti con le società del Gruppo sono illustrate in apposito allegato al bilancio.

Si precisa infine che nel corso dell'esercizio non è stata effettuata alcuna operazione atipica o inusuale, anche con società del Gruppo.

Si rende noto che il Consiglio di Amministrazione, verificato il possesso dei parametri richiesti, ha approvato l'adesione al regime di tassazione di tassazione consolidata (consolidato fiscale nazionale), disciplinato dagli artt. Da 117 a 129 del TUIR e dal D.M. 9 giugno 2004. La comunicazione di esercizio dell'opzione è stata regolarmente inviata da parte della società consolidante, Credito Valtellinese S.c.a.r.l., all'Agenzia delle Entrate e da questa accolta, entro i termini di legge. I rapporti tra le società che hanno aderito al consolidato fiscale nazionale sono regolati da specifico regolamento interno.

Altre informazioni

Per quanto attiene alla normativa in tema di privacy, come innovata dal D.Lgs 196/2003, si segnala che il documento programmatico sulla sicurezza è stato puntualmente aggiornato.

Signori Soci,

per effetto dell'attività di gestione, l'esercizio 2004 si è chiuso con un utile netto di € 38.594, ottenuto dopo aver effettuato accantonamenti per imposte e tasse nella misura di € 358.751.

In conformità a quanto disposto dalla normativa e dallo Statuto Sociale vi proponiamo la seguente destinazione:

€ 1.930 alla Riserva Legale

€ 36.664 alla Riserva Statutaria.

Nella determinazione del risultato contabile, il Consiglio di Amministrazione ha adottato criteri di valutazione conformi ai principi di prudente apprezzamento, oltre che rispettosi del dettato della vigente disciplina civilistica e fiscale.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, si informa che la Società non detiene - nemmeno per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona - azioni proprie o di società controllanti; sempre in relazione alla categoria di azioni proprie o di società controllanti, si comunica che queste ultime non sono state fatte oggetto nell'esercizio di operazioni di acquisto o vendita nemmeno per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

Come negli anni precedenti, anche per il 2004 il bilancio di Stelline Servizi Immobiliari viene certificato dalla società di revisione Deloitte & Touche.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la fine dell'esercizio

In conformità ad un preciso dettato della normativa vigente, comunichiamo che dalla data di chiusura dell'esercizio non si sono verificati episodi nella gestione aziendale tali da modificare in misura sostanziale la rappresentazione fornita in questa sede.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione, riteniamo che possa normalmente proseguire l'attività svolta da Stelline Servizi Immobiliari a favore principalmente degli istituti di credito del Gruppo bancario Credito Valtellinese, mantenendo peraltro una costante attenzione alle opportunità di presenza sul mercato esterno.

Si stima pertanto che possano essere incrementati i volumi operativi, unitamente alla conferma delle condizioni di equilibrio economico-gestionale.

Conclusioni

Prima di passare alla descrizione delle singole voci di bilancio, ci è gradito ricordare tutti coloro che hanno operato con la Società anche nel corso dell'ultimo esercizio, condividendo - nei rispettivi livelli di competenza - impegno, lavoro, risultati.

Esprimiamo agli enti ed agli istituti di credito clienti il nostro più sincero ringraziamento per la fiducia accordata; al riguardo assicuriamo anche per il futuro la nostra costante cura finalizzata allo sviluppo ed al miglioramento dell'attività della Società.

Desideriamo altresì esprimere il nostro sentito apprezzamento nei confronti del personale di Stelline Servizi Immobiliari per la professionalità e l'impegno profusi; il loro contributo è risultato fondamentale per il conseguimento dei traguardi gestionali.

Ringraziamo il Collegio Sindacale per il prezioso e qualificato supporto garantitoci nello svolgimento dell'attività quotidiana, attraverso consigli e suggerimenti che ci hanno posto in condizione di assolvere al nostro compito in modo corretto.

Il Consiglio di Amministrazione desidera esprimere ai Soci ed a tutti i soggetti che, con la propria collaborazione, hanno consentito di giungere ai risultati attesi, la gratitudine per la fiducia manifestata, insieme al più sentito apprezzamento per la collaborazione e l'attenzione costantemente riservata alla Società.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sondrio, 16 febbraio 2005

Signori Soci,

Nel corso dell'esercizio la nostra attività è stata svolta in aderenza al disposto dell'art.2403 comma 1 del codice civile, nonché dell'art.2409-bis comma 3 relativo al controllo contabile, così come previsto dallo statuto sociale e dell'assemblea dei soci.

In particolare abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento; possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito esaurienti informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla società in attuazione dell'oggetto sociale.

L'assetto organizzativo della società, che opera in aderenza alle strategie ed alle indicazioni della capogruppo Credito Valtellinese, è stato da noi positivamente valutato.

Abbiamo inoltre valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultima a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche mediante l'esame dei documenti aziendali: a tale riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire.

Circa le nostre funzioni di controllo contabile, abbiamo verificato, nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione; anche a tale riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art.2408 del codice civile.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritto, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

Relativamente al bilancio che viene sottoposto al Vostro esame possiamo garantire sulla regolare tenuta delle scritture contabili da cui derivano i valori iscritti in bilancio

Abbiamo esaminato, adottando i principi e le tecniche di revisione previsti dalla professione, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 che gli Amministratori hanno trasmesso nei termini di legge; il documento è composto dalla situazione patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Le risultanze del bilancio si compendiano nei seguenti valori:

Stato Patrimoniale

Attività	€ 27.384.111
Passività	€ 14.048.191
Capitale	€ 12.500.000
Riserve	€ 797.326
Utile dell'esercizio	€ 38.594
Totale passivo e netto	€ 27.384.111
Impegni assunti e conti d'ordine	€ 2.453.025

Conto Economico

Valore della produzione	€ 9.066.463
Costi della produzione	€ - 8.267.205
Differenza	€ 799.258
Proventi ed oneri finanziari	€ - 346.310
Proventi ed oneri straordinari	€ - 55.603
Risultato prima delle imposte	€ 397.345
Imposte dell'esercizio	€ - 358.751
Utile dell'esercizio	€ 38.594

Il nostro esame è stato svolto secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale, statuiti da Consigli Nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri e, in conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio d'esercizio, interpretate ed integrate dai principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali predetti.

Gli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico, unitamente alla Nota Integrativa, forniscono le informazioni necessarie per la rappresentazione chiara, veritiera e corretta della realtà aziendale; in particolare attestiamo che il contenuto della nota integrativa è conforme al disposto dell'art.2427 del codice civile.

Il Bilancio è corredato dalla relazione del Consiglio di amministrazione, che illustra l'andamento della gestione, evidenziandone l'evoluzione in atto e quella prospettica, i fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e il progetto di destinazione dell'utile d'esercizio.

Abbiamo esaminato i documenti sopra riportati e attestiamo che:

- le singole voci, sottovoci e i relativi dettagli informativi dello stato patrimoniale e del conto economico sono stati confrontati con le scritture contabili da cui derivano e riscontrati a queste corrispondenti, effettuati i dovuti raggruppamenti e riclassificazioni;
- i criteri adottati dal Consiglio di amministrazione nelle valutazioni di bilancio e nelle rettifiche di valore risultano improntati alla prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale e sono conformi alle norme di legge. Non si è ricorso a deroghe di cui all'art.2423 comma 4 del C.C.

In particolare:

- le Immobilizzazioni Immateriali, costituite da costi di pubblicità, iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale, sono evidenziate al netto degli ammortamenti effettuati nella misura del 20%; il processo di ammortamento si è concluso con l'esercizio 2004. Sono del pari iscritti in tale voce, con il consenso del Collegio Sindacale, i costi per migliorie su beni di terzi, ammortizzati con aliquota del 8,33%, nonché costi per immobilizzazioni in corso;
- le Immobilizzazioni Materiali sono state iscritte al costo e vengono ammortizzate sistematicamente con aliquote rapportate
- le Immobilizzazioni Finanziarie sono iscritte al costo di acquisizione;
- le rimanenze sono state valutate al costo di acquisto o di produzione;
- i debiti sono esposti al valore nominale; i crediti sono stati, mediante svalutazione diretta, esposti al presumibile valore di realizzo;
- i ratei e i risconti sono stati determinati per adeguare il bilancio al principio della competenza temporale;
- il fondo per rischi ed oneri accoglie valori determinati in base a valutazioni prudenziali sulla base degli elementi disponibili;
- gli stanziamenti per imposte sono determinati sulla base di previsioni realistiche degli oneri risultanti dalla applicazione della vigente normativa fiscale. Il fondo imposte fronteggia i presunti oneri che potrebbero derivare da eventuali accertamenti tributari;
- il Trattamento di Fine Rapporto riflette le passività maturate al 31.12.2004 per tutti i dipendenti, in ottemperanza alla legge ed ai contratti vigenti.

Ricordiamo che il bilancio è sottoposto a certificazione volontaria, affidata alla società Deloitte & Touche.

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone, in conformità allo statuto, la seguente ripartizione dell'utile dell'esercizio di € 38.594:

a riserva legale	€	1.930
a riserva statutaria	€	36.664

Nel confermarVi il nostro assenso al progetto di bilancio, nonché alla proposta di destinazione dell'utile, così come formulata dal Consiglio di Amministrazione, Vi invitiamo ad esprimere la Vostra approvazione e Vi ringraziamo della fiducia di cui ci avete onorato. Ringraziamo gli amministratori e il personale della società per il costante supporto fornito al Collegio nell'adempimento delle sue funzioni.

Il Collegio Sindacale

Sondrio, 3 marzo 2005

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Tortona, 25
20144 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112

www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

**Agli Azionisti
della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Società. E' 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 STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. ha conferito l'incarico per il controllo contabile ex art. 2409 – bis e successivi ad altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

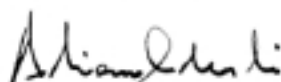
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo 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 5 marzo 2004.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. al 31 dicembre 2004, nel suo complesso, 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 richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. non si estende a tali dati.

Milano, 7 marzo 2005

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Adriano Cordeschi
Socio



BILANCIO 2004

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2004	31/12/2003
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	3.386.757	3.186.744
2) costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	-	55.963
6) immobilizzazioni in corso e acconti	603.701	-
7) altre	2.783.056	3.130.781
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	1.673.859	1.763.612
1) terreni e fabbricati	896.090	928.865
2) impianti e macchinario	6.903	52.730
4) altri beni	662.866	757.517
5) immobilizzazioni in corso e acconti	108.000	24.500
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	11.829	11.829
1) partecipazioni	11.829	11.829
d) in altre imprese	11.829	11.829
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	5.072.445	4.962.185
C) Attivo circolante		
<i>I - Rimanenze</i>	18.351.468	7.252.272
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	3.422.197	2.452.409
4) prodotti finiti e merci	14.929.271	4.799.863
<i>II - Crediti esigibili entro 12 mesi</i>	3.566.545	1.510.005
1) verso clienti	637.790	722.692
4) verso imprese controllanti	755.272	34.000
4 - bis) crediti tributari	1.906.754	109.815
4 - ter) imposte anticipate	49.305	28.079
5) verso altri esigibili oltre 12 mesi	74.020	464.039
4 - ter) imposte anticipate	143.404	151.380
<i>IV- Disponibilità liquide</i>	386.828	906.674
1) depositi bancari e postali	385.868	906.048
3) danaro e valori in cassa	960	626
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	22.304.841	9.668.951
D) Ratei e risconti	6.825	41.629
TOTALE ATTIVO	27.384.111	14.672.765

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2004	31/12/2003
A)	Patrimonio netto		
	<i>I - Capitale</i>	12.500.000	2.500.000
	<i>IV - Riserva legale</i>	117.922	116.382
	<i>VI - Riserva statutaria</i>	672.980	643.734
	<i>VII - Altre riserve</i>	6.424	6.424
	<i>IX - Utili (perdite) dell'esercizio</i>	38.594	30.786
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	13.335.920	3.297.326
B)	Fondi per rischi e oneri		
	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	762.238	462.802
	2) per imposte anche differite	6.367	6.367
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	768.605	469.169
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	385.145	403.438
D)	Debiti esigibili entro 12 mesi		
	4) debiti verso banche	3.379.590	7.491.766
	6) acconti	3.250.000	1.780.000
	7) debiti verso fornitori	317.035	668.063
	11) debiti verso imprese controllanti	22.582	35.511
	12) debiti tributari	176.758	160.541
	13) debiti verso istituti di previdenza sociale	123.612	131.455
	14) altri debiti esigibili oltre 12 mesi	607.509	167.505
	4) debiti verso banche	4.968.959	-
	TOTALE DEBITI (D)	12.846.045	10.434.841
E)	Ratei e risconti	48.396	67.991
	TOTALE PASSIVO	27.384.111	14.672.765

CONTI D'ORDINE

VOCI	31/12/2004	31/12/2003
Impegni assunti	-	819.901
Altri conti d'ordine	2.453.025	2.841.678
<i>II - Evidenze di carattere fiscale</i>	6.110	4.888
<i>III - Altre evidenze di memoria</i>	2.446.915	2.836.790

VOCI		2004	2003
A)	Valore della produzione	9.066.463	9.033.358
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.918.073	11.614.236
	2) variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	106.601	-2.593.697
	5) altri ricavi e proventi	41.789	12.819
B)	Costi della produzione	-8.267.205	-8.061.305
	6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-12.116.384	-1.941.599
	7) per servizi	-2.555.684	-2.739.707
	8) per godimento beni di terzi	-567.327	-469.452
	9) per il personale	-3.037.410	-2.754.171
	a) salari e stipendi	-1.996.598	-1.798.869
	b) oneri sociali	-589.143	-552.144
	c) trattamento di fine rapporto	-173.139	-139.951
	d) trattamento di quiescenza e simili	-81.267	-81.858
	e) altri costi	-197.263	-181.349
	10) ammortamento e svalutazioni	-655.068	-679.972
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-403.687	-433.736
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-251.381	-246.236
	11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	10.992.595	718.690
	13) altri accantonamenti	-	-2.108
	14) oneri diversi di gestione	-327.927	-192.986
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		799.258	972.053
C)	Proventi e oneri finanziari	-346.310	-180.237
	16) altri proventi finanziari	7.694	9.773
	d) proventi diversi dai precedenti		
	- verso imprese controllanti	7.005	4.116
	- verso altri	689	5.657
	17) interessi e altri oneri finanziari	-354.004	-190.010
	- verso imprese controllanti	-277.293	-88.739
	- verso altri	-76.711	-101.271
E)	Proventi e oneri straordinari	-55.603	-393.407
	20) proventi	113.261	26.294
	b) altri	113.261	26.294
	21) oneri	-168.864	-419.701
	c) altri	-168.864	-419.701
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)		397.345	398.409
	22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-358.751	-367.623
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		38.594	30.786



NOTA INTEGRATIVA

SEZIONE 1 - ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI CONTABILI

La redazione del bilancio è stata effettuata secondo corretti principi contabili; è stato richiesto, nei casi previsti dalla legge, il consenso del Collegio Sindacale.

I criteri adottati sono conformi a quanto previsto dall'art. 2426 del codice civile (articolo così sostituito dall'art. 9 del D. Lgs. n° 127/91 e così modificato dal D.Lgs. n° 6/2003 "Riforma del diritto societario" e successivi decreti integrativi e correttivi).

I criteri adottati non hanno subito modificazioni rispetto allo scorso esercizio fatto salva l'eliminazione delle interferenze fiscali a seguito dell'abrogazione del comma 2 dell'art. 2426 nell'ambito della citata "Riforma del diritto societario"; nella successiva sezione 2 si espliciteranno gli effetti derivanti dall'applicazione della citata norma.

Relativamente ad alcune voci del conto economico dell'esercizio precedente sono state effettuate riclassificazioni ai fini della comparazione con le corrispondenti voci dell'esercizio 2004, con adeguati commenti .

Immobilizzazioni Immateriali

Accolgono le attività immateriali riferite a migliorie su beni di terzi che, per destinazione, sono soggette ad un durevole e quindi pluriennale utilizzo nell'ambito dell'impresa. Sono iscritte, con il consenso del Collegio Sindacale, in base ai costi, effettivamente sostenuti per l'acquisto, inclusi i costi accessori o quelli di produzione direttamente attribuibili.

Vengono ammortizzati sistematicamente con aliquote rapportate alla stimata possibilità di utilizzazione.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Sono direttamente rettificate dagli ammortamenti computati in modo sistematico mediante quote annue tali da riflettere la durata tecnico-economica e la residua possibilità di utilizzazione delle singole categorie di beni.

Il costo è imputato a conto economico a partire dall'esercizio in cui i beni vengono effettivamente utilizzati.

Le spese di manutenzione ordinaria, cioè quelle che non comportano migliorie ai beni, sono addebitate direttamente a conto economico.

Immobilizzazioni Finanziarie

Sono iscritte in questa voce le partecipazioni la cui valutazione è effettuata al costo di acquisizione.

Rimanenze

Le rimanenze si riferiscono ad immobili valutati al costo di acquisto o di produzione

Crediti dell'Attivo Circolante

I crediti sono iscritti al valore nominale, opportunamente rettificati per tenere conto dell'effettiva esigibilità. Sono quindi valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale.

Ratei e Risconti

I ratei ed i risconti sono iscritti nello stato patrimoniale in base alla competenza degli oneri e dei proventi cui si riferiscono, competenza determinata sulla base delle condizioni che regolano i singoli rapporti.

Fondo per rischi e oneri

Si tratta degli accantonamenti effettuati a fronte di oneri di esistenza certa, anche se indeterminati per quanto riguarda l'importo o la data di manifestazione. Il loro ammontare discende da valutazioni fatte secondo prudenza sulla base degli elementi a disposizione. Sono compresi in tale voce il fondo imposte e tasse, destinato a fronteggiare i rischi derivanti da eventuali accertamenti tributari, ed il fondo rischi ed oneri diversi, riconducibile alle posizioni previdenziali integrative individuali del personale dipendente ed il Fondo quiescenza pensionati, preposto a far fronte all'impegno della Società verso il personale cessato dal servizio.

Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

Riflette l'effettivo debito, al netto di eventuali anticipazioni, esistente alla data di chiusura del bilancio nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti ed è determinato in conformità ai dettami dell'art. 2120 del Codice Civile ed a quanto prescritto dalla legislazione e dagli accordi contrattuali vigenti in materia di diritto del lavoro.

Debiti

Sono iscritti al loro valore nominale. I debiti per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite (premi contrattuali e non), comprensivi di quanto dovuto agli Enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe pagare nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono determinate sulla base del reddito fiscalmente imponibile, calcolato secondo una prudente interpretazione della vigente normativa fiscale. In applicazione del Principio Contabile n. 25, che richiama anche nella imputazione delle imposte sul reddito il principio di competenza, sono state calcolate ed iscritte in bilancio le attività per imposte anticipate e differite. Le imposte anticipate e differite sono state iscritte in bilancio esistendo la ragionevole certezza del loro recupero.

In merito alle aliquote, per le imposte correnti sono state utilizzate quelle attualmente in vigore, mentre per la fiscalità anticipata il calcolo riflette il carico fiscale previsto per gli esercizi futuri.

Conti impegni e Conti d'ordine

La voce comprende le quote di spese di rappresentanza da dedurre dagli imponibili fiscali dei futuri esercizi, le fidejussioni a garanzia delle operazioni immobiliari di Bollate ed il valore del diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta/Via de Togni.

SEZIONE 2 - LE RETTIFICHE E GLI ACCANTONAMENTI FISCALI

Rettifiche di valore e accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono presenti rettifiche di valore effettuate esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

SEZIONE 2 - LE IMMOBILIZZAZIONI

Dettaglio della voce BI - Immobilizzazioni immateriali

	2004	2003	Var. %
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	-	55.963	-100,00
Immobilizzazioni in corso	603.701	-	-
Altre	2.783.056	3.130.781	-11,11
Totale	3.386.757	3.186.744	6,28

I costi di ricerca e di pubblicità hanno valenza pluriennale e vengono ammortizzati in conto in 5 esercizi e l'esercizio 2004 risulta essere quello di conclusione dell'ammortamento stesso.

La voce Immobilizzazioni in corso si riferisce all'operazione di ristrutturazione dell'immobile di Milano P.zzale Marengo, in corso alla chiusura dell'esercizio, mentre la voce altre immobilizzazioni si riferisce ai costi sostenuti per l'operazione immobiliare di Milano Via Feltre; l'importo viene ammortizzato in conto in 12 esercizi, durata del contratto di locazione.

Variazioni annue delle immobilizzazioni immateriali

	2004			
	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre	Totale
Valore netto iniziale	55.963	-	3.130.781	3.186.744
Incrementi				
Acquisti	-	603.701	-	603.701
Altri incrementi	-	-	-	-
Diminuzioni				
Ammortamenti	-55.963	-	-347.725	-403.688
Altre diminuzioni	-	-	-	-
Valore netto finale	-	603.701	2.783.056	3.386.757

Dettaglio della Voce BII - Immobilizzazioni materiali

	2004					
	Costo Storico	Valore lordo al 31/12/2004	Fondo ammortamento 31/12/2004	Valore di bilancio al 31/12/2004	Valore di bilancio al 31/12/2003	Var %
Terreni e fabbricati	1.092.515	1.092.515	-196.425	896.090	928.865	-3,53
Impianti e macchinario	254.012	254.012	-247.109	6.903	52.730	-86,91
Altri Beni	1.452.397	1.452.397	-789.531	662.866	757.517	-12,49
Immobilizzazioni in corso e acconti	108.000	108.000	-	108.000	24.500	340,82
Totale	2.906.924	2.906.924	-1.233.065	1.673.859	1.763.612	-5,09

Variazioni annue delle immobilizzazioni materiali

	2004					
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Valore lordo iniziale	1.092.515	254.012	-	1.374.269	24.500	2.745.296
Incrementi						
Acquisti	-	-	-	78.128	108.000	186.128
Altri incrementi	-	-	-	-	-	-
Diminuzioni						
Vendite	-	-	-	-	-	-
Altre diminuzioni	-	-	-	-	-24.500	-24.500
Valore lordo finale	1.092.515	254.012	-	1.452.397	108.000	2.906.924

Gli acquisti si riferiscono ad arredi e attrezzature per lo stabile di Milano Via Feltre. La voce immobilizzazioni in corso e acconti si riferisce a acconti versati per l'acquisto di arredi da collocare presso lo stabile di Milano P.zzale Marengo.

	2004				
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
Fondo ammortamento iniziale	163.649	201.282	-	616.752	981.683
Incrementi	32.775	45.827	-	172.779	251.381
Diminuzioni	-	-	-	-	-
Fondo ammortamento finale	196.424	247.109	-	789.531	1.233.065

Dettaglio della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	31/12/2004				Valore di bilancio 31/12/2004	Valore di bilancio 31/12/2003	Var %
	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Utile-perdita d'esercizio	Quota %			
In altre imprese							
Aviovaltellina Spa	1.880.560	1.880.560	-	0,47	10.329	10.329	-
Esseti Servizi Tecnici Srl	10.000	10.000	-	15,00	1.500	1.500	-

Variazioni annue della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	2004				Totale
	Partecipazione in impresa controllante	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	
Esistenze iniziali	-	-	-	11.829	11.829
Incrementi					
Acquisizioni	-	-	-	-	-
Sottoscrizioni	-	-	-	-	-
Ripristini di valore	-	-	-	-	-
Diminuzioni					
Dismissioni	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-
Rimanenze finali	-	-	-	11.829	11.829

SEZIONE 3 - L'ATTIVO CIRCOLANTE

Dettaglio della voce CI - Rimanenze

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	3.422.197	2.452.409	39,54
Prodotti finiti e merci	14.929.271	4.799.863	211,04
Totale	18.351.468	7.252.272	153,04

Nel corso dell'esercizio sono stati acquisti gli immobili di Sondrio Via Ventina, Talamona e dei box in Menaggio.
E' stato ceduto l'immobile di Andalo unitamente a porzioni immobiliari in Bollate.
Si tratta della rimanenza dei seguenti immobili:

PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI:

Immobile Menaggio per	euro	1.590.576
Immobile di Busto per	euro	1.831.621

PRODOTTI FINITI E MERCI

Immobile di Sondrio Via Ventina per	euro	10.782.955
Immobile di Delebio per	euro	104.185
Immobile di Talamona per	euro	358.989
Immobile di Bollate per	euro	2.900.243
Immobile di Sondrio Via Cavour per	euro	153.904
Immobile di Sondrio località Gombaro per	euro	118.000
Immobile di Sondrio Via Lusardi per	euro	418.012
Immobile di Buglio per	euro	47.143
Arredi presso l'immobile di Bollate pe	euro	45.840

Variazioni annue delle rimanenze

	2004					
	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti	Totale
Esistenze iniziali	-	2.452.409	-	4.799.863	-	7.252.272
Incrementi	-	969.788	-	11.146.596	-	12.116.384
Diminuzioni	-	-	-	-1.017.188	-	-1.017.188
Esistenze finali	-	3.422.197	-	14.929.271	-	18.351.468

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso clienti esigibili entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Verso banche del gruppo			
Credito Artigiano S.p.A.	192.160	175.400	9,56
Credito Siciliano S.p.A.	142.375	295.700	-51,85
Bancaperta S.p.A.	8.967	10.724	-16,38
Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.A.	-	18.000	-100,00
Verso altre Società del gruppo			
Deltas S.p.A.	32.368	38.711	-16,39
Bankadati Servizi Informatici S.p.A.	108.656	33.145	227,82
Verso terzi	196.405	194.153	1,16
Fondo svalutazione crediti	-43.141	-43.141	-
Totale	637.790	722.692	-11,75

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso imprese controllate, collegate e verso le controllanti esigibili entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Verso imprese controllanti			
Forniture e servizi	755.272	34.000	2121,39
Totale	755.272	34.000	2121,39

La voce comprende i crediti verso la controllante per fatture emesse relative a servizi prestati.

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso altri esigibili entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Verso altri			
Crediti v/erario per imposte e tasse	1.906.754	109.815	1636,33
Attività per imposte anticipate	49.305	28.079	75,59
Crediti per personale comandato	7.070	6.854	3,15
Altri	66.950	457.185	-85,36
Totale	2.030.079	601.933	237,26

La voce crediti verso erario comprende il credito iva annuale unitamente al credito per imposte dirette versate in misura maggiore rispetto al dovuto.

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso altri esigibili oltre 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Verso altri			
Attività per imposte anticipate	143.404	151.380	-5,27
Totale	143.404	151.380	-5,27

Attività per imposte anticipate registrate in contropartita nel conto economico

	2004	2003	Var. %
Importo iniziale	179.459	104.082	72,42
Aumenti			
Aumenti per imposte anticipate sorte nell'esercizio	48.448	100.382	-51,74
Altri aumenti	3.313	321	932,09
Diminuzioni			
Diminuzioni per imposte anticipate annullate nell'esercizio	-38.511	-25.326	52,06
Altre diminuzioni	-	-	-
Importo finale	192.709	179.459	7,38%

Dettaglio della voce CIV - Disponibilità liquide

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Depositi presso controllante	366.490	816.763	-55,13
Depositi presso Credito Artigiano S.p.A.	13.957	89.285	-84,37
Depositi presso altre banche del gruppo	5.421	-	-
Denaro e altri valori in cassa	960	626	53,35
Totale	386.828	906.674	-57,34

SEZIONE 4 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della Voce D - Ratei e risconti

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Risconti			
Su canoni pluriennali	801	-	-
Su premi assicurativi	-	40.589	-100,00
Altri risconti attivi	6.024	1.040	479,23
Totale	6.825	41.629	-83,61

La determinazione dei ratei e risconti attivi ed i criteri di iscrizione rispettano la competenza economica temporale.

SEZIONE 5 - IL PATRIMONIO NETTO

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	2004				
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva da rivalutazioni	Riserva legale	Riserva per azioni proprie in portafoglio
31 dicembre 2003	2.500.000	-	-	116.382	-
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	-	-	-	1.540	-
Aumenti di capitale	10.000.000	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio	-	-	-	-	-
31 dicembre 2004	12.500.000	-	-	117.922	-

	2004				
	Riserva statutaria	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale
31 dicembre 2003	643.734	6.424	-	30.786	3.297.326
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	29.246	-	-	-30.786	-
Aumenti di capitale	-	-	-	-	10.000.000
Risultato dell'esercizio	-	-	-	38.594	38.594
31 dicembre 2004	672.980	6.424	-	38.594	13.335.920

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzazioni dei tre precedenti esercizi	
				copertura perdite	altre ragioni
Capitale	12.500.000			-	
Riserve di utili					
Riserva legale	-	B	-	-	-
Riserva statutaria (*)	-	A, B, C	-	-	-
Altre riserve	-	A, B, C	-	-	-
Utili portati a nuovo	-	A, B, C	-	-	-
Totale			-		
Quota non distribuibile (**)			-		
Residua quota distribuibile			-		

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura di perdite; C: per disposizioni ai soci; (*) Le condizioni, i vincoli e le modalità di formazione e movimentazione delle riserve in esame sono disciplinate dallo statuto.

SEZIONE 6 - IL FONDO PER RISCHI E ONERI

Dettaglio della voce B - Fondi per rischi e oneri

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	762.238	462.802	64,70
Per imposte	6.367	6.367	-
Totale	768.605	469.169	63,82

Variatione nell'esercizio della voce fondi per rischi e oneri: per trattamento di quiescenza e obblighi simili.

E' costituito dall'accantonamento a fronte dell'impegno assunto verso il personale cessato dal servizio.

	2004	2003	Var. %
Valori iniziali	462.802	238.224	94,27
Accantonamento	360.016	224.578	60,31
Altre variazioni in aumento	-	-	-
Utilizzi			
Utilizzo per versamenti al fondo integrativo	-	-	-
Altre variazioni in diminuzione	-60.580	-	-
Valori finali	762.238	462.802	64,70

Variatione nell'esercizio della voce fondi per rischi e oneri: per imposte

Rappresenta l'accantonamento in essere a fronte di eventuali rettifiche da parte dell'Amministrazione Finanziaria ed è ritenuto congruo.

	2004	2003	Var. %
Valori iniziali	6.367	6.367	-
Accantonamento	-	-	-
Utilizzi	-	-	-
Valori finali	6.367	6.367	-

SEZIONE 7 - IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Dettaglio della voce C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	2004	2003	Var. %
Valori iniziali	403.438	477.557	-15,52
Aumenti			
Accantonamenti	158.649	111.137	42,75
Altri	-	-	-
Diminuzioni			
Utilizzi per pensionamenti, dimissioni e anticipazioni	-93.239	-113.382	-17,77
Trasferimento a fondo di previdenza del personale	-83.703	-71.874	16,46
Valori finali	385.145	403.438	-4,53

SEZIONE 8 - I DEBITI

Dettaglio della voce D - Debiti: verso banche esigibili entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Conto corrente verso controllante	2.216.612	-	-
Finanziamento verso controllante	-	4.000.000	-100,00
Conto corrente presso Credito Artigiano S.p.A.	1.162.978	3.491.766	-66,69
Totale	3.379.590	7.491.766	-54,89

Dettaglio della voce D - Debiti: verso fornitori e acconti entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Verso fornitori			
Forniture e servizi: Cassa San Giacomo S.p.A.	-	1.667	-100,00
Forniture e servizi: Credito Siciliano S.p.A.	31.695	-	-
Forniture e servizi: Deltas S.p.A.	22.125	9.999	121,27
Forniture e servizi: Bankadati Servizi Informatici S.p.A.	-21.000	24.500	-185,71
Forniture e servizi: società terze	284.215	631.897	-55,02
Acconti	3.250.000	1.780.000	82,58
Totale	3.567.035	2.448.063	45,71

Gli acconti rappresentano gli anticipi contrattuali per la vendita degli immobili di Busto e Menaggio.

Dettaglio della voce D - Debiti: verso imprese controllate, collegate e verso la controllante esigibili entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Debiti verso controllante			
Forniture e servizi	10.000	11.000	-9,09
Personale comandato	12.582	24.511	-48,67
Totale	22.582	35.511	-36,41

Dettaglio della voce D - Debiti: debiti tributari, verso istituti di previdenza sociale e altri debiti esigibili entro 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Debiti tributari			
Ritenute IRPEF dipendenti	138.289	140.796	-1,78
Ritenute IRPEF professionisti	38.469	19.631	95,96
Imposte dirette a carico della società	-	114	-100,00
Debiti verso istituti di previdenza sociale			
Verso INPS	122.764	131.084	-6,35
Verso INAIL	848	371	128,57
Altri debiti			
Verso personale dipendente per competenze maturate	497.570	79.770	523,76
Verso personale dipendente per recuperi ferie e ex festività non godute	67.291	45.535	47,78
Personale comandato	42.648	42.200	1,06
Totale	907.879	459.501	97,58

Dettaglio della voce D - Debiti: verso banche esigibili oltre 12 mesi

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Mutui verso controllante	4.968.959	-	-
Totale	4.968.959		0,00

Si tratta di mutui accesi per l'operazione immobiliare di Sondrio Via Ventina.

SEZIONE 9 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della voce E ratei e risconti

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Ratei			
Ratei su finanziamenti	-	14.718	-100,00
Risconti			
Su canoni Pluriennali	40.922	45.822	-10,69
Altri	7.474	7.451	0,31
Totale	48.396	67.991	-28,82

Il risconto su canoni pluriennali si riferisce al canone di locazione pluriennale dell'immobile sito in Sondrio Via Lusardi, mentre la voce altri comprende il risconto di competenza dell'esercizio futuro relativo al canone di locazione per gli spazi in Milano Corso Magenta 63.

SEZIONE 10 - LE GARANZIE E GLI IMPEGNI

Composizione della voce B) impegni

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Impegni verso gli attuali pensionati	-	819.901	-100,00
	-	-	-
Totale	-	819.901	-100,00

L'impegno verso i pensionati non viene più evidenziato in quanto la relativa passività è interamente esposta fra i fondi rischi ed oneri, alla voce fondo per trattamento di quiescenza ed obblighi simili.

Composizione della voce C) Altri conti d'ordine

	31/12/2004	31/12/2003	Var. %
Evidenze di carattere fiscale			
Quota di rappresentanza da dedurre dagli imponibili dei prossimi esercizi	6.076	4.854	25,18
Rettifica Iva cespiti art. 19-bis 2 DPR 633	34	34	-
Altre evidenze di memoria			
Fidejussioni per lavori in corso	1.550.825	1.550.825	-
Investimento fondo di previdenza personale in quiescenza	-	357.099	-100,00
Diritto di superficie su immobili	896.090	928.866	-3,53
Totale	2.453.025	2.841.678	-13,68

Le altre evidenze di memoria comprendono fidejussioni rilasciate a garanzia delle operazioni immobiliari di Bollate e il valore del diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta, Via de Togni.

PARTE C
INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

SEZIONE 1 - IL VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2004	2003	Var. %
Vendita prodotti attività tipica			
Alle controllanti	130.800	-	-
Ad altre imprese	1.173.850	4.844.792	-75,77
Servizi erogati			
Alle controllanti	2.203.327	1.926.500	14,37
A società del gruppo	4.090.823	3.637.360	12,47
Ad altre imprese	368.668	259.607	42,01
Locazioni			
A società del gruppo	800.938	816.132	-1,86
Ad altre imprese	108.338	88.516	22,39
Noleggìo attrezzature/impianti			
A società del gruppo	31.000	31.000	-
Ad altre imprese	10.329	10.329	-
Totale	8.918.073	11.614.236	-23,21

Le vendite di prodotti di attività tipica ad altre imprese riguardano gli immobili di Andalo e porzioni immobiliari di Bollate.

Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

	2004	2003	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	106.601	-2.593.697	

Si tratta delle seguenti variazioni:

Immobile di Bollate	euro - 863.188	(diminuzione per cessione porzioni immobiliari)
Immobile di Busto	euro 315.485	
Immobile di Menaggio	euro 654.304	

L'importo riferito al esercizio 2003 è stato adattato ricomprendendo le sole variazioni relative ai prodotti in corso di lavorazione e finiti.

Altri ricavi e proventi

	2004	2003	Var. %
Ricavi per recupero personale comandato	35.512	6.853	418,20
Altri tipi di recuperi	4.792	5.340	-10,26
Altri	1.485	626	137,22
Totale	41.789	12.819	225,99

SEZIONE 2 - IL COSTO DELLA PRODUZIONE

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

	2004	2003	Var. %
Produzione di immobili	12.116.384	1.941.599	524,04
Totale	12.116.384	1.941.599	524,04

La voce si riferisce ai costi sostenuti per i seguenti immobili:

Immobile di Busto per	euro	315.485
Immobile di Menaggio per	euro	654.304
Immobile di Andalo per	euro	4.651
Immobile di Sondrio Via Ventina per	euro	10.782.955
Immobile di Talamona per	euro	358.989

Si precisa che il costo di costruzione comprende anche gli oneri relativi ad appalti e prestazioni professionali.

Per servizi

	2004	2003	Var. %
Spese per servizi professionali e consulenze	1.345.714	1.316.810	2,20
Costi relativi a sistemi informatici e di elaborazione forniti da società del gruppo	322.000	371.000	-13,21
Emolumenti agli amministratori	157.195	153.300	2,54
Emolumenti ai sindaci	17.743	16.626	6,72
Pubblicità	1.087	56.503	-98,08
Postali, telegrafiche e telefoniche	27.184	14.210	91,30
Costo del personale comandato	238.576	276.765	-13,80%
Spese per servizi vari prestati da società del gruppo	289.559	263.799	9,77
Servizi vari esternalizzati	11.195	10.937	2,36
Forniture	-	9.172	-100,00
Intermediazioni immobiliari	17.590	38.673	-54,52
Lavoro interinale	-	14.495	-100,00
Compensi a collaboratori coordinati e continuativi diversi da sindaci e amministratori	26.763	28.546	-6,25
Certificazioni di bilancio	8.000	7.600	5,26
Certificazioni di qualità	3.045	4.240	-28,18
Manutenzione autovetture	10.124	9.292	8,95
Premi assicurativi	24.252	27.942	-13,21
Energia elettrica e riscaldamento	2.387	28.522	-91,63
Spese igiene e pulizia	667	1.120	-40,45
Spese di trasporto effettuate da terzi	64	-	-
Vigilanza e trasporto valori	52.539	90.155	-41,72
Totale	2.555.684	2.739.707	-6,72

Per godimento beni di terzi

	2004	2003	Var. %
Canoni di locazione			
A società del gruppo	292.942	267.409	9,55
Alle controllanti	63.116	62.000	1,80
Verso società terze per foresterie	8.834	9.296	-4,97
Spese condominiali	148.236	100.512	47,48
Altri costi	54.199	30.235	79,26
Totale	567.327	469.452	20,85

Numero medio dei dipendenti per categoria

	2004	2003	Var. %
Dirigenti	1	1	-
Quadri direttivi	19	20	-5,00
Restante personale	22	18	22,22
Totale	42	39	7,69

Per il personale

	2004	2003	Var. %
Salari e stipendi	1.996.598	1.798.869	10,99
Oneri sociali	589.143	552.144	6,70
Trattamento di fine rapporto	173.139	139.951	23,71
Trattamento di quiescenza e simili	81.267	81.858	-0,72
Altri costi	197.263	181.349	8,78
Totale	3.037.410	2.754.171	10,28

Ammortamenti e svalutazioni

	2004	2003	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ristrutturazioni immobili di terzi	347.724	347.863	-0,04
Altre immobilizzazioni immateriali	55.963	85.873	-34,83
Totale	403.687	433.736	-6,93

	2004	2003	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Immobili	32.775	32.775	-
Costruzioni leggere	1.033	1.033	-
Mobili	124.606	115.585	7,80
Arredi	24.550	24.550	-
Macchine elettriche ed elettroniche	4.005	5.291	-24,31
Autovetture	18.585	21.039	-11,66
Impianti telecomunicazione	45.827	45.963	-0,30
Totale	251.381	246.236	2,09

Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

	2004	2003	Var. %
Rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-10.992.595	-718.690	1429,53

Si tratta delle variazioni riferite all'acquisto degli immobili di Sondrio Via Ventina e Talamona, nonché alla cessione dell'immobile di Andalo. L'importo riferito all'esercizio 2003 è stato adattato indicando i soli immobili merci acquistati nell'anno.

Altri accantonamenti

	2004	2003	Var. %
Accantonamenti a riserva art. 13 del D.L. 124 del 21.4.93 e art. 11 Legge 335 del 8.8.95	-	2.108	-100,00
Totale	-	2.108	-100,00

Oneri diversi di gestione

	2004	2003	Var. %
Iva indetraibile	114.656	22.586	407,64
Altre imposte indirette e tasse	34.923	26.355	32,51
Spese per deposito e pubblicazione bilancio	1.056	960	10,00
Manutenzione immobili di proprietà	7.405	32.454	-77,18%
Manutenzione immobili di terzi	682	288	136,81
Manutenzione e riparazione macchinari - impianti locati a terzi	2.413	1.617	49,23
Libri riviste e abbonamenti	10.153	9.459	7,34
Stampati e cancelleria	15.602	14.895	4,75
Spese di rappresentanza	7.854	10.047	-21,83
Acquisto marche da bollo	7.742	5.476	41,38
Minusvalenze da cessione di beni mobili	-	1.475	-100,00
Spese di trasporto su mezzi di proprietà	53.190	40.342	31,85
Visure catastali	60.904	15.868	283,82
Altre spese	11.347	11.164	1,64
Totale	327.927	192.986	69,92

SEZIONE 3 - I PROVENTI E GLI ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	2004	2003	Var. %
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
d) proventi diversi dai precedenti			
Verso controllanti	7.005	4.116	70,19
Verso altri	689	5.657	-87,82
Totale	7.694	9.773	-21,27

Interessi e altri oneri finanziari

	2004	2003	Var. %
Verso controllanti	277.293	88.739	212,48
Verso altri	76.711	101.271	-24,25
Totale	354.004	190.010	86,31

SEZIONE 5 - I PROVENTI E GLI ONERI STRAORDINARI

Composizione dei proventi non iscrivibili tra gli altri ricavi e proventi

	2004	2003	Var. %
Altri proventi	113.261	26.294	330,75
Totale	113.261	26.294	330,75

Si tratta di sopravvenienze attive relative in massima parte alla diminuzione della riserva matematica per far fronte all'impegno della società verso il personale cessato dal servizio, al maggior accantonamento per imposte da versare e al maggior accantonamento per competenze al personale dipendente.

Composizione degli oneri

	2004	2003	Var. %
Altri oneri	168.864	419.701	-59,77
Totale	168.864	419.701	-59,77

Si tratta in massima parte di sopravvenienze passive per costi sostenuti successivamente all'ultimazione degli immobili di Milano Via Paruta e Bollate.

SEZIONE 6 - IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Imposte sul reddito dell'esercizio

	2003	2002	Var. %
Imposte correnti dell'esercizio	372.000	443.000	-16,03
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	-51.760	-100.703	-48,60
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	38.511	25.326	52,06
Totale	358.751	367.623	-2,41

SEZIONE 1 - IMPRESA CAPOGRUPPO

1.1 - Denominazione

Credito Valtellinese S.c. a r.l.

1.2 - Sede

Piazza Quadrivio, 8 - Sondrio

1.3 - Dati essenziali dell'ultimo bilancio disponibile, approvato dall'assemblea

Lo stato patrimoniale e il conto economico dell'ultimo bilancio disponibile, approvato dall'Assemblea, sono riportati in allegato. La Capogruppo Credito Valtellinese redige il bilancio consolidato.

ALLEGATI AL BILANCIO

PROSPETTO DEI RAPPORTI INTERCORSI CON LA CONTROLLANTE E LE ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO

(in euro)

STATO PATRIMONIALE		di cui realizzati con									
Voce	Importo	Credito Valtellinese S.c.a.r.l.	Credito Artigiano S.p.A.	Bancaperta S.p.A.	Cassa S. Giacomo S.p.A.	Bankadati Servizi Immobiliari S.p.A.	Deltas S.p.A.	Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.A.	Rileno S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	
B)	Immobilizzazioni	5.072.445	-	-	-	-	-	-	-	-	
C)	Attivo circolante	22.304.841	1.121.762	206.117	8.967	-	115.726	32.368	-	147.796	
D)	Ratei e riscontri	6.825	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE ATTIVO		27.384.111	-	-	-	-	-	-	-	-	
A)	Patrimonio netto	13.335.920	10.000.000	2.500.000	-	-	-	-	-	-	
B)	Fondi rischi e oneri	768.605	-	-	-	-	-	-	-	-	
C)	Trattamento di fine rapporto	385.145	-	-	-	-	-	-	-	-	
D)	Debiti	12.846.045	7.208.153	1.162.978	-	-	-21.000	22.125	16.647	57.696	
E)	Ratei e riscontri	48.396	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE PASSIVO		27.384.111	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Altri conti d'ordine	2.453.025	1.499.814	51.011	-	-	-	-	-	-	

CONTO ECONOMICO		di cui realizzati con									
Voce	Importo	Credito Valtellinese S.c.a.r.l.	Credito Artigiano S.p.A.	Bancaperta S.p.A.	Cassa S. Giacomo S.p.A.	Bankadati Servizi Immobiliari S.p.A.	Deltas S.p.A.	Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.A.	Rileno S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	
A)	Valore della produzione	9.066.463	2.334.127	1.836.160	271.588	107.000	416.539	448.323	161.000	57.000	
B)	Costi della produzione	-8.267.205	-151.633	-238.918	-4.059	-20.000	-322.000	-265.500	-	-69.565	
C)	Proventi e oneri finanziari	-346.310	-270.288	-74.639	-	-	-	-	-	-17	
E)	Proventi e oneri straordinari	-55.603	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE PRIMA DELLE IMPOSTE		397.345	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Imposte sul reddito	-358.751	-	-	-	-	-	-	-	-	
UTILE D'ESERCIZIO		38.594	-	-	-	-	-	-	-	-	

**DATI DI SINTESI DELL'ULTIMO BILANCIO
APPROVATO DELLA CAPOGRUPPO**

STATO PATRIMONIALE

(in euro)

VOCI DELL'ATTIVO		31/12/2003	31/12/2002
10.	Cassa e disponibilità presso banche centrali e uffici postali	40.704.960	39.601.019
20.	Titoli del Tesoro e valori assimilati ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	129.762.978	54.466.135
30.	Crediti verso banche:	869.973.800	1.732.832.628
	a) a vista	39.937.886	87.772.889
	b) altri crediti	830.035.914	1.645.059.739
40.	Crediti verso clientela	2.615.418.042	2.384.017.386
	di cui:		
	- crediti con fondi di terzi in amministrazione	37.795	62.253
50.	Obbligazioni e altri titoli di debito:	468.449.407	535.648.612
	a) di emittenti pubblici	105.135.369	114.001.212
	b) di banche	360.439.920	406.957.229
	di cui:		
	- titoli propri	7.631.240	7.705.823
	c) di enti finanziari	37.950	11.355.664
	d) di altri emittenti	2.836.168	3.334.507
60.	Azioni, quote e altri titoli di capitale	68.511.902	67.405.808
70.	Partecipazioni	45.436.457	30.423.698
80.	Partecipazioni in imprese del gruppo	439.480.758	428.235.807
90.	Immobilizzazioni immateriali	6.969.246	8.480.963
	di cui:		
	- avviamento	5.080.526	6.369.961
100.	Immobilizzazioni materiali	459.941.652	431.117.624
	di cui:		
	- beni in locazione finanziaria	342.029.556	306.092.533
	- beni in attesa di locazione finanziaria	41.542.557	47.659.057
120.	Azioni proprie (valore nominale 14.052)	43.777	56.523
130.	Altre attività	140.227.545	152.974.191
140.	Ratei e risconti attivi:	51.483.136	56.381.463
	a) ratei attivi	47.398.170	53.642.574
	b) risconti attivi	4.084.966	2.738.889
	di cui:		
	- disaggio di emissione su titoli	1.115.743	541.084
Totale dell'attivo		5.336.403.660	5.921.641.857

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2003	31/12/2002
10.	Debiti verso banche:	1.186.881.979	2.159.691.562
	a) a vista	604.329.910	728.573.828
	b) a termine o con preavviso	582.552.069	1.431.117.734
20.	Debiti verso clientela:	2.035.273.038	1.794.815.193
	a) a vista	1.817.011.895	1.517.129.895
	b) a termine o con preavviso	218.261.143	277.685.298
30.	Debiti rappresentati da titoli:	1.134.673.007	1.132.190.794
	a) obbligazioni	1.065.589.224	1.050.505.217
	b) certificati di deposito	55.951.317	65.791.317
	c) altri titoli	13.132.466	15.894.260
40.	Fondi di terzi in amministrazione	37.795	62.253
50.	Altre passività	140.471.954	124.959.326
60.	Ratei e risconti passivi:	30.163.210	42.837.986
	a) ratei passivi	22.930.202	33.972.088
	b) risconti passivi	7.233.008	8.865.898
70.	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.005.965	16.805.672
80.	Fondi per rischi ed oneri :	57.064.110	51.086.337
	a) fondi di quiescenza e per obblighi simili	22.365.066	17.910.134
	b) fondi imposte e tasse	27.852.306	27.401.295
	c) altri fondi	6.846.738	5.774.908
90.	Fondi rischi su crediti	408.981	3.253.750
100.	Fondo per rischi bancari generali	44.157.065	44.157.065
110.	Passività subordinate	231.174.309	124.159.809
120.	Capitale	163.733.652	154.254.639
130.	Sovrapprezzi di emissione	179.158.446	168.030.909
140.	Riserve:	61.821.360	56.674.053
	a) riserva legale	35.262.941	32.625.039
	b) riserva per azioni proprie	43.777	56.523
	c) riserve statutarie	15.010.964	12.512.253
	d) altre riserve	11.503.678	11.480.238
150.	Riserve di rivalutazione	22.312.910	22.312.910
170.	Utile d'esercizio	32.065.879	26.349.599
Totale del passivo		5.336.403.660	5.921.641.857

GARANZIE E IMPEGNI

VOCI		31/12/2003	31/12/2002
10.	Garanzie rilasciate di cui:	472.418.953	475.196.146
	- accettazioni	4.093.549	2.111.241
	- altre garanzie	468.325.404	473.084.905
20.	Impegni	170.446.365	136.488.743

VOCI		2003	2002
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	186.762.153	208.997.146
	di cui:		
	- su crediti verso clientela	129.677.862	133.510.721
	- su titoli di debito	17.917.345	28.467.066
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	-111.763.909	-137.144.444
	di cui:		
	- su debiti verso clientela	-26.424.612	-33.450.176
	- su debiti rappresentati da titoli	-38.585.769	-42.292.061
30.	Dividendi e altri proventi:	30.953.037	23.656.334
	a) su azioni, quote e altri titoli di capitale	35.570	446.281
	b) su partecipazioni	8.423.151	3.472.489
	c) su partecipazioni in imprese del gruppo	22.494.316	19.737.564
40.	Commissioni attive	46.486.056	44.418.347
50.	Commissioni passive	-10.665.101	-9.702.549
60.	Profitti da operazioni finanziarie	5.718.699	4.704.593
70.	Altri proventi di gestione	120.473.076	108.383.903
80.	Spese amministrative:	-107.171.602	-99.128.644
	a) spese per il personale	-51.627.080	-48.631.952
	di cui:		
	- salari e stipendi	-30.844.175	-29.634.961
	- oneri sociali	-10.307.039	-9.992.408
	- trattamento di fine rapporto	-3.678.723	-2.613.612
	- trattamento di quiescenza e simili	-3.238.728	-2.867.142
	b) altre spese amministrative	-55.544.522	-50.496.692
90.	Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali	-89.937.868	-79.406.551
100.	Accantonamenti per rischi ed oneri	-1.216.940	-1.664.599
110.	Altri oneri di gestione	-763.766	-940.981
120.	Rettifiche di valore su crediti e accantonamenti per garanzie e impegni	-15.600.898	-18.992.680
130.	Riprese di valore su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	4.789.719	7.896.875
140.	Accantonamenti ai fondi rischi su crediti	-232.510	-1.139.546
170.	Utile delle attività ordinarie	57.830.146	49.937.204
180.	Proventi straordinari	6.219.275	5.032.370
190.	Oneri straordinari	-4.659.190	-5.235.216
200.	Utile (Perdita) straordinario	1.560.085	-202.846
220.	Imposte sul reddito dell'esercizio	-27.324.352	-23.384.759
230.	Utile d'esercizio	32.065.879	26.349.599

Il giorno 22 marzo 2005 si è riunita in unica convocazione l'Assemblea ordinaria dei soci di "Stelline Servizi Immobiliari S.p.A.".

Assume la presidenza a norma di statuto l'ing. Franco Bettini, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, che constata la valida costituzione dell'Assemblea.

L'Assemblea nomina Segretario il Direttore arch. Fernando Grattirolo.

L'Assemblea, effettuata la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, assume le seguenti

deliberazioni:

- approva il bilancio al 31 dicembre 2004, la relazione del Consiglio di Amministrazione sull'esercizio 2004 e la proposta di destinazione dell'utile netto;
- conferma, ai sensi dell'art. 11 dello statuto sociale, il numero dei Consiglieri di Amministrazione in 6 e rielegge quali Amministratori per gli esercizi 2005, 2006, 2007 i signori: Camillo Aldè, ing. Franco Bettini, dott. Giovanni Boccardo, ing. Giovanni Del Curto, rag. Gino Del Marco e rag. Miro Fiordi;
- determina il compenso degli Amministratori;
- rielegge quali membri del Collegio Sindacale per gli esercizi 2005, 2006, 2007 i signori: dr. Aldo Cottica, Presidente; rag. Pierangelo Morelli e dott.ssa Alessandra Foti, Sindaci effettivi; dott. Marco Bormetti e rag. Maurizio Fondrini, Sindaci supplenti;
- determina il compenso dei Sindaci.

