

SANCE S.r.l.
Milano - Via Borgonuovo n. 20

ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2007

SANCE S.r.l.

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
SULLA GESTIONE**

Signori Soci,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 che proponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile di 1.844,8 mila euro, superiore a quello conseguito nel precedente esercizio, che fu di 1.349,4 mila euro.

La gestione immobiliare della società presenta un incremento del 3,5% rispetto all'anno precedente per effetto del previsto aggiornamento delle condizioni economiche stabilite dalle disposizioni contrattuali che regolano i rapporti di locazione in essere.

Le unità immobiliari risultano tutte a reddito, i corrispettivi sono allineati alle quotazioni di mercato esistenti al momento della sottoscrizione dei relativi contratti.

Nel corso dell'esercizio è stato venduto l'immobile di Foro Bonaparte realizzando una plusvalenza di 290,5 mila euro al lordo dell'effetto fiscale.

Nell'ambito del progetto di riordino delle partecipazioni nel Gruppo Italmobiliare si è ritenuto opportuno concentrare nella Vostra società le partecipazioni di trading detenute dalla controllante Italmobiliare. Pertanto nel marzo 2007 è avvenuta l'acquisizione delle partecipazioni azionarie nelle società quotate Alleanza Assicurazioni, Mediolanum, Unipol, Luxottica, Saipem, Enel, Eni, Banco Popolare di Verona e

Novara (ora Banco Popolare) ad un prezzo complessivo di 1.694,2 mila euro, pari alla media delle quotazioni di borsa dei 30 giorni precedenti. Inoltre è stata acquisita la partecipazione in Consortium S.r.l. successivamente venduta a Mediobanca.

L'attività di trading ha prodotto un saldo positivo di proventi sulla negoziazione pari a 134,6 mila euro e dividendi incassati per 62,5 mila euro.

Complessivamente i proventi ed oneri finanziari sono positivi per 1.323,2 mila euro, contro 757,8 mila euro nel 2006. Tale incremento è dovuto principalmente ad un maggior flusso di dividendi sulla partecipazione in Unione Banche Italiane (+403,3 mila euro rispetto al 2006), oltre che all'attività di trading sopra descritta.

I titoli del circolante a fine esercizio sono stati valutati alla media del mese di dicembre apportando svalutazioni per 81,4 mila euro, mentre la partecipazione in Unione Banche Italiane presenta una plusvalenza inespressa pari a 5.671,1 mila euro in base alla media semestrale e 5.612,5 mila euro in base al valore puntuale al 31 dicembre 2007.

L'incremento dei costi operativi, comprensivi degli ammortamenti, che passano da 427,7 mila euro al 31 dicembre 2006 a 509,5 mila euro è principalmente dovuto alle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile di Piazza Diaz e alle prestazioni di servizi resi dalla controllante Italmobiliare S.p.A.

La posizione finanziaria netta presenta un saldo negativo al 31 dicembre 2007 di 359,4 mila euro, rispetto a 200,8 mila euro del precedente esercizio.

L'attività di direzione e coordinamento prevista dall'art. 2497 e seguenti del C.C., è svolta dalla controllante Italmobiliare S.p.A..

Le prestazioni di servizi ricevute dalla controllante evidenziano corrispettivi per 99,2 mila euro (50,3 mila euro nel 2006), mentre le prestazioni ricevute da altre società del Gruppo ammontano a 13,7 mila euro (13,2 mila euro nel 2006). Tali prestazioni vengono regolate sulla base dei costi sostenuti dalle società.

Con la controllante è in essere, oltre a due finanziamenti infruttiferi per un totale di 20 milioni di euro sorti negli anni passati per far fronte agli investimenti effettuati dalla Vostra società, un rapporto finanziario di conto corrente, che presenta un saldo a debito per 367,6 mila euro, regolato a tassi in linea con quelli di mercato che ha prodotto un saldo interessi passivi per 37,8 mila euro.

Nel corso del periodo d'imposta 2007 la Vostra società ha rinnovato per il triennio 2007-2009 l'adesione al consolidato fiscale nazionale previsto dagli artt. 117 e ss, del TUIR, al quale la capogruppo Italmobiliare S.p.A. partecipa nel ruolo di controllante-consolidante, pertanto il bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 presenta un debito verso Italmobiliare per imposte pari a 57,1 mila euro.

I dati di sintesi al 31 dicembre 2007 dei rapporti con parti correlate del Gruppo Italmobiliare sono riportati nella sottostante tabella:

	Ricavi (acquisti) beni e servizi	Altri proventi (oneri)	Interessi attivi (passivi)	Crediti (debiti) commerciali	Crediti (debiti) finanziari
Impresa controllante	(99.178)		9 (37.803)	(124.622)	(20.367.634)
Altre parti correlate	(17.571)			(14.491)	(3.080)

* * *

Il capitale sociale della società al 31.12.2007 ammonta a € 139.725 ed è detenuto al 100% da Italmobiliare S.p.A..

* * *

A seguito del progetto di riorganizzazione e di razionalizzazione delle partecipazioni societarie approvato dagli organi societari e in fase di esecuzione nell'ambito del Gruppo Italmobiliare, il 13 dicembre scorso è stato attuato il progetto di scissione approvato dall'assemblea straordinaria del 10 ottobre 2007 della vostra società, mediante conferimento del ramo d'azienda immobiliare alla società Populonia Italica S.r.l..

Gli effetti giuridici, contabili e fiscali della scissione decorrono dal 1° gennaio 2008.

* * *

Nel sottoporVi per l'approvazione il bilancio relativo all'esercizio 2007,

Vi proponiamo la seguente ripartizione dell'utile d'esercizio:

Utile di esercizio	€	1.844.833
Ai soci a titolo di dividendo	“	1.700.000
A utili a nuovo	€	144.833

* * *

Nomina dell'organo amministrativo

Signori Soci,

per compiuto mandato scade l'intero consiglio di amministrazione.

Nel ringraziarVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo a deliberare la nomina del nuovo organo amministrativo, determinandone la durata, ricordandoVi che, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, la Società può essere amministrata da un Amministratore unico o da un Consiglio di amministrazione composto da non meno di tre e non più di cinque consiglieri.

Milano, li 26 marzo 2008

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dr. Angelo Maria Triulzi)

S.r.l. NUOVE COSTRUZIONI EDILIZIE S.A.N.C.E.
 VIA BORGONUOVO 20
 20121 MILANO

Capitale Sociale €139.725.=

BILANCIO al 31 Dicembre 2007

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		(in euro)	31/12/2007	31/12/2006
A)	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		-	-
B)	IMMOBILIZZAZIONI			
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
	a) Immobilizzazioni immateriali		-	210
	b) Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali		- (210)
	Totale		-	-
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
	a) Immobilizzazioni materiali		3.915.396	4.164.219
	b) Fondi ammortamento immobilizzazioni materiali		(946.276)	(937.112)
	Totale		2.969.120	3.227.107
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		21.835.967	21.835.967
	Totale		21.835.967	21.835.967
	Totale IMMOBILIZZAZIONI		24.805.087	25.063.074
C)	ATTIVO CIRCOLANTE			
I	RIMANENZE		-	-
	Totale		-	-
II	CREDITI			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo		212.526	292.472
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo		1.555	169.041
	Totale		214.081	461.513
III	ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
	- Altre partecipazioni		1.246.467	-
	- Crediti finanziari		-	1
	Totale		1.246.467	1
IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE		8.274	60.269
	Totale		8.274	60.269
	Totale ATTIVO CIRCOLANTE		1.468.822	521.783
D)	RATEI E RISCONTI		185	5.530
	Totale Attività		26.274.094	25.590.387

<u>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</u>		(in euro)	<u>31/12/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
A)	PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale		139.725	139.725
II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		-	-
III	Riserve di rivalutazione		2.088.224	2.088.224
IV	Riserva legale		51.646	51.646
V	Riserve statutarie		-	-
VI	Riserva per azioni proprie in portafoglio		-	-
VII	Altre riserve		899.811	899.804
VIII	Utili portati a nuovo		202.711	153.262
IX	Utile dell'esercizio		1.844.833	1.349.449
	Totale		<u>5.226.950</u>	<u>4.682.110</u>
B)	FONDI PER RISCHI E ONERI			-
	2) Per imposte		95.693	19.007
	Totale		<u>95.693</u>	<u>19.007</u>
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		9.399	7.661
D)	DEBITI			
	a) Entro l'esercizio successivo		827.309	766.561
	b) Oltre l'esercizio successivo		20.113.891	20.112.528
	Totale		<u>20.941.200</u>	<u>20.879.089</u>
E)	RATEI E RISCOINTI		852	2.520
	Totale Passività e Patrimonio Netto		<u>26.274.094</u>	<u>25.590.387</u>
	CONTI D'ORDINE E IMPEGNI E RISCHI		3.980.468	3.830.197
	Totale CONTI D'ORDINE E IMPEGNI E RISCHI		<u>3.980.468</u>	<u>3.830.197</u>

<u>CONTO ECONOMICO</u>	<u>(in euro)</u>	<u>31/12/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.007.618	973.881
5) Altri ricavi e proventi		530.439	199.454
Totale VALORE DELLA PRODUZIONE		<u>1.538.057</u>	<u>1.173.335</u>
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
7) Per servizi		348.934	263.502
9) Per il personale			
a) salari e stipendi		24.256	23.579
b) oneri sociali		7.141	6.964
c) trattamento di fine rapporto		1.901	1.813
Totale		<u>33.298</u>	<u>32.356</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni			
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		58.124	61.607
Totale		<u>58.124</u>	<u>61.607</u>
14) Oneri diversi di gestione		69.096	70.220
Totale COSTI DELLA PRODUZIONE		<u>509.452</u>	<u>427.685</u>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.028.605	745.650
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni			
- altre imprese		1.369.693	768.875
Totale		<u>1.369.693</u>	<u>768.875</u>
16) Altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
- da imprese controllanti		9	2.696
- da terzi		22	3.073
Totale		<u>31</u>	<u>5.769</u>
17) Interessi ed altri oneri finanziari			
- da imprese controllanti		(37.803)	(8.227)
- da altri		(8.727)	(8.603)
Totale		<u>(46.530)</u>	<u>(16.830)</u>
Totale PROVENTI E ONERI FINANZIARI		<u>1.323.194</u>	<u>757.814</u>

CONTO ECONOMICO	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
- altre imprese	(81.439)		-
Totale	(81.439)		-
Totale RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.	(81.439)		-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazione i cui ricavi non sono iscrivibili al punto 5)			
- altri	2.180		154.992
Totale	2.180		154.992
Totale PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	2.180		154.992
Risultato prima delle imposte	2.272.540		1.658.456
22) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	(427.707)		(309.007)
26) Utile dell'esercizio	1.844.833		1.349.449

Si attesta che il presente bilancio è conforme alle scritture contabili.

p.IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE
(Dott.Angelo Maria Triulzi)

S.r.l. NUOVE COSTRUZIONI EDILIZIE S.A.N.C.E.

Nota Integrativa

Signori Soci,

il bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione costituito da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, è stato redatto secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 2423, comma 5, del Codice civile.

Criteri di valutazione, principi contabili e principi di redazione del bilancio

Il bilancio è stato predisposto in base alla normativa vigente e nei casi previsti dalla legge, con l'accordo del Collegio Sindacale, sono stati applicati i medesimi criteri di valutazione e gli stessi principi contabili e di redazione del bilancio dello scorso esercizio.

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, al netto degli ammortamenti effettuati. Le quote di ammortamento sono state determinate in rate costanti per cinque esercizi.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione rettificato da ammortamenti effettuati nel tempo sui cespiti secondo il presumibile degrado economico-tecnico, al costo vengono pure imputate le eventuali spese di natura migliorativa. Gli immobili sono stati oggetto di aumento di valore per effetto dell'applicazione di leggi di rivalutazione monetaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da:

- partecipazioni iscritte al costo, determinato con il metodo del costo medio continuo incrementato delle eventuali rivalutazioni e ridotto delle svalutazioni effettuate in presenza di perdite di valore considerate durevoli. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata;
- depositi cauzionali iscritti al nominale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Sono costituite da partecipazioni iscritte tra le attività circolanti e sono destinate all'attività di negoziazione.

Le partecipazioni, sono iscritte al minore tra il costo, determinato secondo il metodo del costo medio continuo e il valore desumibile dall'andamento di mercato per le società quotate e dalla valutazione della frazione detenuta del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato, per le società non quotate. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo mentre i debiti sono esposti al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

Fondi per rischi ed oneri

Accolgono gli stanziamenti atti a fronteggiare oneri e perdite realisticamente prevedibili e non correlabili a specifiche voci dell'attivo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' determinato in base all'anzianità maturata dal dipendente in forza alla data di chiusura di bilancio, in conformità alle leggi ed al contratto di lavoro vigente.

Debiti/crediti tributari per imposte

Sono determinati sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposti nella voce "Debiti/crediti verso Consolidante", al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Conti d'ordine

Esprimono le garanzie ricevute da terzi nonché i beni dati in deposito.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I dividendi sono iscritti nell'esercizio in cui vengono deliberati.

Imposte differite

L'ammontare delle imposte differite e anticipate è determinato sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività, secondo criteri civilistici e il corrispondente valore ai fini fiscali.

Le imposte anticipate sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero mentre quelle differite non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga.

Eventuali variazioni di stima (comprese le variazioni di aliquota) vengono allocate tra le imposte a carico dell'esercizio.

Le operazioni intragruppo sono avvenute a normali condizioni di mercato.

Tutti i crediti e debiti iscritti sono nei confronti di controparti italiane.

Si segnala inoltre che, in data 13 dicembre 2007, in forza e in esecuzione della Vostra delibera del 10 ottobre 2007, in cui è stato predisposto un progetto di scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio della società "Sance S.r.l.", e più precisamente del ramo d'azienda immobiliare alla società Populonia Italica S.r.l., è stata data attuazione al progetto di scissione parziale approvato.

L'effetto contabile e fiscale di tale operazione ha avuto decorrenza dal 1° gennaio 2008.

Analisi delle voci di Stato patrimoniale

Attivo

A - Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non si rilevano importi.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B - Immobilizzazioni		24.805.087	25.063.074	(257.987)

B I - Immobilizzazioni immateriali

Non si rilevano importi.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B II - Immobilizzazioni materiali		2.969.120	3.227.107	(257.987)

Sono costituite da:

Descrizione	(in euro)	Valore contabile			
		Saldo al 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2007
Immobili		4.159.908	19.682	268.505	3.911.085
Costi sospesi Invim decennale		3.310	-	-	3.310
Mobili ufficio		1.001	-	-	1.001
Totale		4.164.219	19.682	268.505	3.915.396

L'incremento si riferisce a lavori aggiuntivi relativi all'impianto di condizionamento del precedente esercizio e alla installazione di un nuovo gruppo antincendio.

Il decremento si riferisce alla vendita dell'immobile di Foro Bonaparte avvenuta nello scorso mese di ottobre.

Descrizione	(in euro)	Ammortamenti accumulati			Immobilizz. materiali nette al 31/12/2007	
		Saldo al 31/12/2006	Amm.ti dell' esercizio	Decrementi dell' esercizio		Saldo al 31/12/2007
Immobili		936.111	58.123	48.959	945.275	2.965.810
Costi sospesi Invim decennale		-	-	-	-	3.310
Mobili ufficio		1.001	-	-	1.001	-
Totale		937.112	58.123	48.959	946.276	2.969.120

Si segnala che i beni esistenti al 31 dicembre 2007, ad esclusione di quelli rivenienti dalla fusione avvenuta nel corso dell'anno 2005 della società Duca d'Este Srl e ceduti nel corso del 2007, sono stati oggetto in passato di rivalutazioni monetarie per Euro 3.018.471 effettuate ai sensi delle leggi sottoindicate:

	(in euro)	Legge 576/75	Legge 72/83	Legge 413/91
Immobile - Milano		37.213	194.300	2.786.958

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B III - Immobilizzazioni finanziarie		21.835.967	21.835.967	-

Non si rilevano variazioni.

Tale partecipazione azionaria quotata è iscritta al costo di acquisizione e desumibile dal seguente prospetto:

	(in euro)	Saldo al 31/12/2006	Increment.	Decrem.	Ripristini (Svalutaz.)	Quantità	Saldo al 31/12/2007	Utile (perdite)
<i>Altre imprese:</i>								
Banche Popolari Unite S.c.r.l.		21.835.967	-	-	-	1.465.166	21.835.967	-
Totale altre imprese		21.835.967	-	-	-	1.465.166	21.835.967	-

Confronto tra i valori di libro e i prezzi di mercato al 31 dicembre 2007
relativamente alle partecipazioni in società con azioni quotate

Titoli Azionari	Numero Azioni	Importo a valore di libro	Valore unitario di libro	Valore unitario di mercato al 31 dicembre 2007	Importo a valore di mercato al 31 dicembre 2007
<i>Altre imprese</i>					
Banche Popolari Unite S.c.r.l.	1.465.166	21.835.967	14,903	18,734	27.448.420
		21.835.967			27.448.420

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C - Attivo circolante		1.468.822	521.783	947.039

C I - Rimanenze

Non si rilevano importi.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C II - Crediti		214.081	461.513	(247.432)

a) esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a Euro 212.526 con un decremento di Euro 79.946 rispetto il 31 dicembre 2006 e sono riferiti a:

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Crediti verso impresa controllante		1	-	1
Crediti verso clienti		189.139	275.242	(86.103)
Debitori diversi		1.152	2.276	(1.124)
Crediti verso Erario per Iva		22.234	14.954	7.280
Totale		212.526	292.472	(79.946)

I crediti verso clienti includono fatture da emettere per Euro 174.610.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	1.555	169.041	(167.486)

Sono costituiti da crediti verso l'Erario che si ritiene non vengano rimborsati entro l'esercizio successivo; la variazione è così da intendere:

- Euro 167.505 in diminuzione per rimborso della tassa sulle società, delle imposte esercizio 1993 e relativi interessi;
- Euro 19 in aumento per interessi accantonati sul credito imposte 1995.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.246.467	1	-

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono analizzabili come segue:

(in euro)	Saldo al 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Ripristini (Svalutazioni)	Saldo al 31/12/2007	Utile (perdite)
Partecipazioni:						
- altre imprese	-	2.707.282	(1.379.376)	(81.439)	1.246.467	134.605
Totale	-	2.707.282	(1.379.376)	(81.439)	1.246.467	134.605

Il valore simbolico di Euro 1, espresso a memoria dell'azzeramento del credito verso un debitore dichiarato fallito nel 2005, è stato riclassificato nella voce Crediti v/clienti.

C IV - Disponibilità liquide

Sono costituite da disponibilità verso banche per Euro 7.745 (- Euro 51.826) e da denaro e valori in cassa per Euro 529 (- Euro 169).

	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
D - Ratei e risconti	185	5.530	(5.345)

La voce ratei e risconti è costituita da risconti attivi di cui Euro 95 per premi assicurativi ed Euro 90 per servizi vari.

Passivo

A - Patrimonio netto

A I - Capitale

Il capitale sociale è interamente versato ed ammonta al 31/12/2007 a Euro 139.725 diviso in quote ai sensi di legge.

Prospetto dei movimenti nei conti di patrimonio netto

(in euro)	I. Capitale sociale	III. Riserva di rivalutazione	IV. Riserva Legale	VII. Altre riserve	VIII. Utili portati a nuovo	IX. Utile dell'esercizio	Totale
Saldo al 31/12/2005	139.725	2.088.224	51.646	899.806	182.066	971.196	4.332.663
Delibera assemblea del 20/4/2006							
- Azionisti c/dividendo					(28.804)	(971.196)	(1.000.000)
Arrotondamenti euro				(2)			(2)
Utile dell'esercizio						1.349.449	1.349.449
Saldo al 31/12/2006	139.725	2.088.224	51.646	899.804	153.262	1.349.449	4.682.110
Delibera assemblea del 23/4/2007							
- Soci c/dividendo						(1.300.000)	(1.300.000)
- A nuovo					49.449	(49.449)	-
Arrotondamenti euro				7			7
Utile dell'esercizio						1.844.833	1.844.833
Saldo al 31/12/2007	139.725	2.088.224	51.646	899.811	202.711	1.844.833	5.226.950

Per l'analisi delle disponibilità e distribuibilità delle riserve si rinvia all'allegato "A".

AVII – Altre riserve

Sono così composte:

Descrizione	(in euro)	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Fondo plusvalenza da fusione		899.809	-	-	899.809
Riserva da arrotondam.euro		(5)	7	-	2
Totale		899.804	7	-	899.811

La voce "altre riserve" accoglie il saldo delle variazioni decimali derivanti dalla indicazione delle poste di bilancio in unità di euro.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B - Fondi per rischi e oneri	95.693	19.007	76.686

La voce è analizzabile come segue:

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Fondo imposte differite passive Ires	31.793	19.007	12.786
Fondo imp.diff.pass.Ires plusv.immob.	63.900	-	63.900
Totale	95.693	19.007	76.686

L'accantonamento per imposte differite passive di Euro 12.786, riflette le imposte differite che scaturiscono dal differenziale tra gli ammortamenti civilistici e quelli fiscali al 31/12/2007 tenuto conto del ricalcolo delle imposte dell'esercizio precedente che avevano scontato un'aliquota Ires del 33%.

La differenza di tali ammortamenti è stata generata dalla applicazione del D.L. 262/2006 che ha stabilito l'indeducibilità dell'ammortamento del terreno su cui insiste il fabbricato.

La differenza tra l'ammortamento calcolato applicando ai fini fiscali l'aliquota ordinaria del 3% e ai fini civilistici quella del 1,5% è stata poi assoggettata all'imposta Ires ordinaria attualmente in vigore, pari al 27,5%.

L'accantonamento di Euro 63.900 rappresenta i 4/5 dell'Ires calcolata sulla plusvalenza realizzata a fronte della cessione dell'immobile di Foro Bonaparte.

C -Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Tale voce ha avuto la seguente movimentazione:

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Saldo all'inizio dell'esercizio	7.661	6.069	1.592
Accantonamento dell'esercizio	1.901	1.813	88
Decremento dell'esercizio	(163)	(221)	58
Totale	9.399	7.661	1.738

L'ammontare finale risulta pienamente capiente in relazione agli obblighi contrattuali e di legge in materia.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
D - Debiti	20.941.200	20.879.089	62.111

a) esigibili entro l'esercizio successivo

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Debiti v/impresa controllante	424.693	405.260	19.433
Debiti v/fornitori	242.678	206.629	36.049
Debiti v/istituti previdenziali	1.340	1.152	188
Debiti v/Erario	3.675	8.824	(5.149)
Inquilini c/acconto spese condom.	152.103	144.350	7.753
Altri debiti	2.820	346	2.474
Totale	827.309	766.561	60.748

I debiti verso impresa controllante comprendono:

- Euro 367.634 per rapporti di conto corrente regolati a condizioni di mercato con riferimento al tasso euribor a tre mesi, maggiorato di uno spread;
- Euro 57.059 per il trasferimento alla consolidante del debito per Ires.

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per Euro 114.107 di cui Euro 67.563 da Italmobiliare Società per Azioni e Euro 13.691 da altre società del gruppo per prestazioni amministrative e informatiche rese nel corso dell'esercizio.

I debiti verso l'Erario si riferiscono per Euro 749 a ritenute su redditi di lavoro dipendente e per Euro 2.926 a Irap già al netto dell'acconto di Euro 38.074.

b) oltre l'esercizio successivo

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Depositi cauzionali da inquilini	113.891	112.528	1.363
Debiti v/soci per finanziamenti	20.000.000	20.000.000	-
Totale	20.113.891	20.112.528	1.363

La variazione nei depositi cauzionali è da attribuire alla contabilizzazione netta degli interessi considerato anche il rimborso e contestuale nuovo versamento di deposito cauzionale per variazione di un contratto di locazione.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
E - Ratei e risconti		852	2.520	(1.668)

La voce è analizzabile come segue:

Ratei passivi	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Spese condominiali		687	2.355	(1.668)
Utenze		155	155	-
Tributi comunali		10	10	-
Totale		852	2.520	(1.668)

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Conti d'ordine ed impegni e rischi		3.980.468	3.830.197	150.271

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Terzi per fidejussioni ricevute		142.750	167.282	(24.532)

Si riferiscono a fidejussioni rilasciate a nostro favore, da istituti di credito, a garanzia di rapporti locativi. La variazione si riferisce a un contratto cessato in corso d'anno.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Titoli presso terzi a custodia		3.837.718	3.662.915	174.803

Si riferiscono a titoli a custodia del sistema bancario.

La variazione si riferisce all'acquisto di partecipazioni non immobilizzare dalla controllante nell'ambito del progetto di riordino delle partecipazioni nel Gruppo Italmobiliare.

Analisi delle voci di Conto economico

L'analitica esposizione dei componenti di conto economico consente di limitare alle sole voci principali i commenti esposti nel seguito.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
A - Valore della produzione		1.538.057	1.173.335	364.722

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
A 1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.007.618	973.881	33.737

Sono costituiti da canoni di locazione relativi agli immobili di proprietà.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
A 5 - Altri ricavi e proventi		530.439	199.454	330.985

Sono costituiti da:

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Recupero spese condominiali		178.063	195.051	(16.988)
Recuperi vari		9.480	3.946	5.534
Altri proventi e sopravvenienze attive		52.443	457	51.986
Utili su realizzo beni		290.453	-	290.453
Totale		530.439	199.454	330.985

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B - Costi della produzione		509.452	427.685	81.767

B 6 - Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Non si rilevano importi nell'esercizio in esame.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B 7 - Per servizi		348.934	263.502	85.432

Sono costituiti da assicurazioni (Euro 6.094), spese per consulenze tecniche, amministrative, legali e notarili (Euro 143.890), spese e manutenzioni diverse (Euro 57.636) e spese condominiali (Euro 141.314).

La voce comprende il compenso spettante al Collegio Sindacale per Euro 9.720.

Nelle spese per consulenze amministrative sono inclusi gli oneri addebitati dalla capogruppo Italmobiliare Società per Azioni nell'ambito dell'attività di service amministrativo dalla stessa svolta.

B 9 - Per il personale

Il costo del lavoro risulta così ripartito:

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Salari e stipendi		24.256	23.579	677
Oneri sociali		7.141	6.964	177
Trattamento di fine rapporto		1.901	1.813	88
Totale		33.298	32.356	942

Il personale in forza nella società è costituito da n. 1 unità.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B 10 - Ammortamento e svalutazioni		58.124	61.607	(3.483)

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		58.124	61.607	(3.483)

Le quote di ammortamento sono state calcolate sulla base del degrado economico tecnico dei singoli cespiti.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
B 14 - Oneri diversi di gestione		69.096	70.220	(1.124)

Sono costituiti da:

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Imposte e tasse dell'esercizio		62.075	63.346	(1.271)
Altri costi diversi		6.972	6.428	544
Sopravvenienze passive		49	446	(397)
Totale		69.096	70.220	(1.124)

Nella voce "Imposte e tasse dell'esercizio" sono classificati gli oneri tributari sostenuti o di competenza dell'esercizio; l'importo più significativo è rappresentato dall'Ici per Euro 50.490.

Gli "Altri costi diversi" comprendono le spese del condominio "I Lecci" per Euro 1.105 e di Foro Bonaparte – Milano per Euro 5.723.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C - Proventi e oneri finanziari		1.323.194	757.814	565.380

Riassunti come segue:

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C 15 - Altri proventi finanziari				
- Dividendi su partecipazioni in altre imprese		1.234.645	768.875	465.770
- Profitti su negoziazione part.in altre imprese		135.048	-	135.048
Totale		1.369.693	768.875	600.818

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C 16 - Altri proventi finanziari		31	5.769	(5.738)

Sono così analizzabili:

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
d) Proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllanti	9	2.696	(2.687)
- da terzi	22	3.073	(3.051)
Totale	31	5.769	(5.738)

Sono costituiti da interessi attivi maturati sui rapporti di conto corrente con la società controllante, da interessi attivi maturati sui depositi bancari e sui crediti verso l'Erario.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
C 17 - Interessi e altri oneri finanziari:			
- impresa controllante	(37.803)	(8.227)	(29.576)
- terzi	(8.727)	(8.603)	(124)
Totale	(46.530)	(16.830)	(29.700)

Si riferiscono ad interessi passivi maturati sui rapporti di conto corrente con la società controllante e principalmente a quelli sui depositi cauzionali nonché alle prestazioni di servizi per amministrazione fiduciaria titoli e tenuta archivio unico informatico.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
D - Rettifiche di valore di attività finanziarie			
	(81.439)	-	(81.439)

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
D 19 -Svalutazioni			
- altre imprese	(81.439)	-	(81.439)

L'importo si riferisce all'adeguamento delle partecipazioni quotate alla media dei prezzi di borsa rilevati nel mese di dicembre.

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
E - Proventi ed oneri straordinari			
	2.180	154.992	(152.812)

(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
20) Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazione i cui ricavi non sono iscrivibili al punto 5)			
- altri	2.180	154.992	(152.812)

Si riferiscono:

- per Euro 2.178 al minor carico di imposte rispetto a quanto previsto nel precedente esercizio;
- per Euro 2 agli arrotondamenti operati per la redazione del bilancio in unità di euro.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
22 - Imposte sul reddito dell'esercizio				
correnti, differite, anticipate		(427.707)	(309.007)	(118.700)

<i>Imposte correnti</i>	(in euro)	31/12/2007
Irap		41.000
Ires - consolidato fiscale		310.000
<i>Imposte differite</i>		
Ires		76.707
Totale imposte sul reddito dell'esercizio		427.707

Rappresentano il carico tributario di competenza.

	(in euro)	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
26 - Utile dell'esercizio		1.844.833	1.349.449	495.384

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

f.to Dr. Angelo Maria Triulzi

S.r.l. NUOVE COSTRUZIONI EDILIZIE S.A.N.C.E.

Rendiconto finanziario
(in euro)

Analisi delle fonti e degli impieghi dei fondi	31/12/2007	31/12/2006
Fonti di finanziamento:		
Risultato dell'esercizio	1.844.833	1.349.449
Fonti generate dalla gestione reddituale:		
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni al netto dell'utilizzo fondi e dei ripristini di valore	136.549	(72.731)
Liquidità generata dalla gestione reddituale (A)	1.981.382	1.276.718
Altre fonti:		
Cessione di immob.materiali al netto dell'utilizzo fondi	219.546	-
Cessione di immob.immat.al netto dell'utilizzo fondi	-	-
Cessione di partecipazione	-	-
Finanziamenti soci (scad.31/03/2007)	-	8.000.000
Totale altre fonti (B)	219.546	8.000.000
Variazione delle attività e passività correnti:		
Variazione dei crediti a breve termine	79.946	8.175
Variazione dei crediti a lungo termine	167.486	(3.058)
Variazione dei ratei e risconti attivi	5.345	5.946
Variazione dei debiti a breve termine	(45.798)	233.350
Variazione dei debiti a lungo termine	1.363	706
Variazione ratei passivi	(1.668)	453
Arrotondamento euro	7	-
Variazione netta (C)	206.681	245.572
Impieghi:		
Incremento immobilizzazioni finanziarie	1.246.467	8.775.486
Crediti finanziari	1	-
Finanziamenti erogati	-	-
Pagamento dividendi	1.300.000	1.000.000
Pagamento Consiglio di Amministrazione	-	-
Immobilizzazioni materiali	19.682	52.950
Totale impieghi (D)	2.566.150	9.828.436
Variazione della posizione finanziaria netta (A + B + C - D)	(158.541)	(306.146)
Liquidità all'inizio dell'esercizio	(200.819)	105.327
Deficit netto di liquidità alla fine dell'esercizio	(359.360)	(200.819)

COMPOSIZIONE DELLA LIQUIDITA'	31/12/2007	31/12/2006
Disponibilità liquide	8.274	60.269
Crediti verso controllante	-	-
Totale disponibilità attive	8.274	60.269
Debiti verso controllante	(367.634)	(261.088)
Totale debiti	(367.634)	(261.088)
Deficit netto di liquidità alla fine dell'esercizio	(359.360)	(200.819)

**Analisi dei movimenti nelle voci di patrimonio netto
al 31 dicembre 2007**

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi:	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale	139.725				
Riserve di capitale:					
- Riserva di rivalutazione L.30/12/1991 n. 413	2.088.224	"A", "B"	2.088.224		
- Fondo plusvalenza da fusione	899.809	"A", "B", "C"	899.809		
- Riserva legale	7.540	"B"	7.540		
Riserve di utili:					
- Riserva legale	44.106	"B"	44.106		
- Utili portati a nuovo	202.711	"A", "B", "C"	202.711		28.804
TOTALE			3.242.390		28.804
QUOTA NON DISTRIBUIBILE			(2.139.870)		
RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE			1.102.520		

Legenda: **A** per aumento di capitale;
B per copertura di perdite;
C per distribuzione ai soci.

Dati essenziali dell'ultimo bilancio di:

Italmobiliare Società per Azioni

(società che esercita l'attività di direzione e coordinamento)

Stato patrimoniale	(euro)	31/12/2006	31/12/2005
Attività non correnti		2.081.432.467	1.974.355.430
Attività correnti		114.783.003	109.050.758
Totale Attività		2.196.215.470	2.083.406.188
Patrimonio netto:			
Capitale		100.166.937	100.166.937
Riserve		710.251.943	723.495.933
Azioni proprie, al costo		(22.175.652)	(22.175.652)
Utili a nuovo		857.622.977	744.977.567
Totale Patrimonio netto		1.645.866.205	1.546.464.785
Passività non correnti		427.764.037	360.439.449
Passività correnti		122.585.228	176.501.954
Totale Passività		550.349.265	536.941.403
Totale Patrimonio e Passività		2.196.215.470	2.083.406.188

Conto economico	(euro)	2006	2005
Ricavi		210.902.211	80.209.010
Costi operativi, altri oneri e proventi diversi		(49.734.310)	(25.544.888)
Margine Operativo lordo corrente		161.167.901	54.664.122
Altri oneri e proventi non ricorrenti		3.158.871	(491.917)
Margine Operativo lordo		164.326.772	54.172.205
Ammortamenti		(66.547)	(55.437)
Risultato Operativo		164.260.225	54.116.768
Proventi e oneri finanziari		(120.309)	(106.871)
Risultato ante imposte		164.139.916	54.009.897
Imposte del periodo		(2.491.499)	4.507.005
Risultato del periodo		161.648.417	58.516.902