



**FASC IMMOBILIARE SRL CON SOCIO UNICO**

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018**

Predisposto dal Consiglio di Amministrazione il 18/03/2019  
Approvato dall'Assemblea dei Soci il 18/04/2019



Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

**FASC IMMOBILIARE S.R.L.**

Società Unipersonale

Sede legale in Milano – T. Gulli 39

Capitale Sociale € 2.520.000 i.v.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Fondazione FASC

Iscritta al Registro delle Imprese di Milano R.E.A. n. 1696737

Codice Fiscale e Partita IVA n. 03720230964

**Relazione sulla gestione del bilancio dell'esercizio dall'01/01/2018 al 31/12/2018**

Egregi Signori soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2018 riporta un risultato positivo pari a euro 807.722.

La società opera nel settore della gestione immobiliare.

Ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività è integralmente svolta nella sede di Milano, sita in via Tommaso Gulli n. 39, i cui spazi sono stati concessi dalla controllante Fondazione Fasc attraverso un contratto di locazione ad uso diverso.

**1. ANALISI DEL MERCATO****Il contesto macroeconomico**

Negli ultimi mesi l'economia globale ha proseguito la sua crescita, nonostante un indebolimento delle prospettive per il commercio mondiale. L'espansione dell'attività economica internazionale è gravata da numerosi fattori di rischio, tra cui in particolare si segnalano le possibili ripercussioni di un esito sfavorevole del negoziato commerciale tra Stati Uniti e Cina, il riaggravarsi delle tensioni finanziarie nei Paesi emergenti e l'esito della Brexit. Secondo Banca d'Italia, nell'Eurozona la crescita si è indebolita. Nel mese di novembre la produzione industriale è diminuita significativamente in Germania, in Francia e in Italia. L'inflazione, è scesa nei mesi autunnali (rimanendo comunque su livelli ampiamente positivi), attestandosi sull'1,6% nell'anno. Il Consiglio direttivo della BCE (che a fine 2018 aveva terminato il programma di acquisto netto delle attività) ha ribadito l'intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC. IMMOBILIARE SRI

In Italia, l'espansione dell'attività economica (in atto da oltre un triennio) si è interrotta nel terzo trimestre del 2018 a seguito della flessione della domanda interna. Si stima che nell'ultimo trimestre del 2018 il PIL sia ulteriormente diminuito. Al contrario, sarebbe invece proseguito il recupero delle esportazioni. Nel complesso del 2018 la crescita del PIL, sulla base dei dati annuali, si attesterebbe sull'1,0%. Sul fronte dell'inflazione, quella complessiva si è ridotta in dicembre all'1,2%, soprattutto per effetto del rallentamento dei prezzi dei beni energetici.

### **Il mercato immobiliare**

In Italia il 2018 si chiude con investimenti in immobili commerciali per circa 8,7 miliardi di euro (per circa 220 operazioni); i volumi dell'intero anno sono in calo del 20% circa rispetto a quelli dell'anno record 2017 (in cui erano stati registrati 11 miliardi di euro per circa 180 operazioni).

Da sottolineare come la performance dell'anno sia comunque in linea con la media degli ultimi 5 anni e superiore del 40% circa a quella degli ultimi dieci, confermando quindi un buon livello di attività.

Da sottolineare che l'attività rilevata nella seconda parte del 2018 ha consentito di ridurre il gap percentuale in termini di investimenti rispetto al 2017: dal -35% circa del primo semestre al -20% circa a chiusura 2018. Sono molti gli elementi che hanno determinato il risultato dell'anno appena chiuso. Fra i principali, da citare la mancanza di prodotto (del tutto fisiologica dopo un anno record come il 2017), i rendimenti che per molte asset class sono stati in linea con quelli di Paesi più maturi, l'assenza di grandi operazioni di portafoglio (meno di 20 operazioni superiori ai 100 milioni di euro) e, non in ultimo, l'incertezza politica che ha caratterizzato i primi mesi dell'anno. Tuttavia, la chiusura del 2018 ben oltre gli 8 miliardi di euro conferma che la dimensione complessiva del mercato immobiliare commerciale italiano si è innalzata negli ultimi anni superando decisamente il livello precrisi. In termini di asset class, nel 2018 il settore Uffici (con circa 3,5 miliardi di euro) si è confermato il maggior contributore ai volumi totali del Paese: si tratta del mercato tradizionalmente più liquido in grado di "proteggere" dai rischi anche in situazioni di incertezza. Da considerarsi

---

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

---

positivo anche l'andamento del settore Retail che, con circa 2,2 miliardi di euro nel 2018 (il 25% circa dei volumi totali in Italia), mostra una certa continuità di risultato rispetto agli ultimi anni. Seguono in termini di volumi il settore Logistico e quello Alberghiero, con circa un miliardo di euro ciascuno nel 2018. Infine, il settore dei prodotti "Alternativi" (RSA, student housing, data center, caserme, cinema) ha registrato investimenti per circa 800 milioni di euro nel 2018.

Relativamente al mercato delle locazioni è ottima la performance nel 2018 per la città di Milano che chiude l'anno con un take-up che sfiora i 390.000 mq per quasi 300 operazioni: si tratta del miglior anno di sempre per la città sia in termini di assorbimento di spazi che di numero di transazioni. Il 2018 supera i livelli record di take-up registrati in città nel 2017 (circa 354.000 mq) e nel 2015 (oltre 370.000 mq che includevano però i rilevanti consolidamenti di Allianz e Generali in CityLife). Il risultato del 2018 è superiore del 15% circa rispetto alla media quinquennale e del 30% circa rispetto a quella decennale.

Da evidenziare come il 2018 abbia mostrato una diffusa dinamicità in tutti i sottomercati milanesi, in continuità con quanto osservato nel 2017. Più nel dettaglio, il 2018 è stato il miglior anno di sempre in termini di assorbimento anche per la maggior parte dei sottomercati in città: per il CBD Duomo con quasi 63.000 mq di take-up (+22%), per il Centro con oltre 35.000 mq (+43%) e per il Semicentro che con circa 75.000 mq (incluso PwC in City Life) mostra un risultato secondo solo a quello del 2015, anno in cui erano stati assorbiti quasi 128.000 mq (grazie ai già citati consolidamenti Allianz e Generali in CityLife). Nel 2018 nell'Hinterland il take-up è stato perfettamente allineato a quello dello scorso anno e alla relativa media quinquennale. L'unica decrescita in termini di assorbimento è stata rilevata per il CBD Porta Nuova (-17% circa) ed è spiegabile non tanto con la mancanza d'interesse da parte dei tenant per quest'area della città, ma piuttosto con la scarsità di spazi di qualità disponibili.

Con riferimento alla dimensione dei deals, si conferma il dato strutturale che ormai caratterizza il capoluogo milanese: la maggior parte delle operazioni è di piccola dimensione, inferiore ai 1.000 mq (per oltre il 60% del numero delle operazioni concluse nel

---

---

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC. IMMOBILIARE SRL

---

2018). Tuttavia, come ogni anno, anche nel 2018 si sono registrate alcune transazioni di metratura elevata (superiore ai 5.000 mq). In totale nel 2018 sono state chiuse 4 transazioni leasing al di sopra dei 10.000 mq.

Nel 2018, rispetto al 2017, in città sono aumentati i deals con canone superiore ai 300 €/mq/anno. Tuttavia il mercato milanese rimane strutturalmente caratterizzato da transazioni con canone inferiore ai 300 €/mq/anno (per circa il 60% delle operazioni chiuse ogni anno).

Con riferimento ai canoni prime, continua per il quinto trimestre consecutivo la crescita nel CBD Duomo che raggiunge a fine 2018 i 590 €/mq/anno (circa +7%). Variazione positiva anche per il Semicentro che arriva a 340 €/mq/anno (circa +13%). Stabilità nel trimestre per tutti i canoni prime degli altri sottomercati della città: CBD Porta Nuova a 500 €/mq/anno; Centro a 450 €/mq/anno; Periferia a 280 €/mq/anno e Hinterland a 220 €/mq/anno.

Per quanto riguarda l'offerta di spazi direzionali gli spazi vacanti presenti in città raggiungono l'attuale livello di circa 1.270.000 mq. Il tasso di sfritto aggregato per la città a fine 2018 è pari a 10,6%: in decremento rispetto all'11,7% rilevato dodici mesi fa. I sottomercati centrali rimangono quelli caratterizzati da un più basso tasso di sfritto: nei due CBD e nel Centro i tassi si aggirano tra il 2,5% e il 3,5% circa. Per quanto riguarda la qualità degli spazi offerti in locazione si conferma la scarsa disponibilità di spazi direzionali di qualità (grado A) che rappresentano il 24% circa del totale vacante. Di questi spazi circa 36.200 mq sono localizzati nei sotto-mercati milanesi centrali (il 12% circa del totale di grado A). Al contrario, la maggior parte degli spazi attualmente disponibili a Milano sono di qualità inferiore (grado B e C) per un totale di oltre 900.000 mq di cui circa l'88% concentrato nei sotto-mercati della Periferia e dell'Hinterland.

Il mercato delle locazioni Uffici della città di Roma ha chiuso il 2018 con un take-up di circa 172.500 mq: la performance della Capitale è in decremento del 21% rispetto all'anno record 2017

(che tuttavia includeva la rilevante operazione di ENI per circa 43.000 mq).

Da sottolineare che l'assorbimento registrato nel 2018 rimane comunque tra i risultati migliori degli ultimi dieci anni e superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento.

---

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

(rispettivamente +20% e +22% circa). Elevata dinamicità in termini di numero di transazioni: nel 2018 è stato raggiunto in città il livello record di 146 operazioni leasing Uffici (contro le 139 registrate nel 2017).

L'analisi degli spazi assorbiti in città nell'intero 2018 rispetto all'anno precedente mostra una performance positiva per i sottomercati centrali romani che registrano i seguenti incrementi: +17% per il CBD (con circa 38.700 mq assorbiti nel 2018) e +104% per il Centro (con oltre 36.000 mq). Lieve flessione nell'anno per il take-up del Semicentro (-5%), il cui assorbimento rimane comunque superiore alle relative medie di medio e lungo periodo.

Negativo invece l'andamento rilevato nel 2018 per il take-up del Greater Eur (-42% circa rispetto al 2017 che tuttavia era stato impattato dall'operazione di Eni) e della Periferia & Fuori GRA (circa -47%).

Per quanto riguarda la dimensione dei deals, Roma si conferma una città caratterizzata da locazioni di piccola metratura. In particolare, circa il 73% del numero delle transazioni chiuse nel 2018 ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq. Ogni anno tuttavia vengono chiuse alcune operazioni di metratura superiore ai 6.000 mq: nel 2018 questi deals sono stati 4. In linea con gli anni precedenti, anche nel 2018 i dati osservati mostrano che la maggior parte delle transazioni chiuse a Roma appartiene alla fascia di canone compresa tra i 125 €/mq/anno e i 375 €/mq/anno (per circa il 90% delle operazioni chiuse nel 2018 aventi canone noto). È dal 2014 che in città non si hanno evidenze di chiusure con canone superiore ai 500 €/mq/anno.

Sul versante dei canoni prime, si registra nel Q4 2018 per il CBD romano stabilità a livello trimestrale a 440 €/mq/anno, mentre a livello annuale si evidenzia la crescita rispetto ai 420 €/mq/anno di fine 2017. Stabilità per tutti gli altri sotto-mercati della città.

Passando ad analizzare l'offerta di spazi ad uso Uffici nella Capitale, il 2018 mostra una disponibilità complessiva pari a circa 845.900 mq di spazi vacanti: il dato è in aumento rispetto alla disponibilità di fine 2017 (che era di quasi 786.700 mq). Il tasso di sfitto aggregato di Roma nel 2018 è pari all'8,7% (contro l'8,1% di fine 2017). Si evidenzia che i livelli più bassi di sfitto in città continuano ad essere quelli rilevati nei sotto-mercati più centrali: 4,2% nel CBD e 4,4% nel Centro.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

L'attuale offerta a Roma è caratterizzata in prevalenza da spazi di qualità inferiore (grado B e C), che rappresentano circa il 77% della disponibilità totale della città. Le superfici vacanti di grado A immediatamente disponibili sono solamente il 23% della disponibilità complessiva (per un totale di circa 165.600 mq). In particolare, di questi spazi di qualità solo circa 27.500 mq sono collocati nei sotto-mercati del CBD e del Centro.

## 2. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

La società ha tenuto in debita considerazione tutte le condizioni operative e consapevoli del ruolo del socio unico, ha operato affinché in un'ottica di medio periodo, si costituissero condizioni tali da consentire alla società il raggiungimento di risultati in linea con il mercato, intensificando gli sforzi esterni ed interni su specifiche aree:

- Ricerca di nuovi conduttori per gli immobili e le porzioni di immobili sfitti.
- Consolidamento dello stato locativo degli immobili direzionali già affittati attraverso azioni di fidelizzazione del conduttore.
- Riduzione degli oneri di gestione perseguendo maggiore efficienza nelle manutenzioni conservative degli immobili.
- Rafforzamento e consolidamento della regolamentazione interna al fine di garantire al contempo la massima trasparenza e l'efficienza nella gestione della società avvalendosi anche del supporto dell'Organismo di vigilanza ex d.lgs. n. 231/2001.

Nel corso dell'esercizio 2018, l'attività di commercializzazione degli spazi sfitti ha portato in portafoglio nuovi contratti per un valore a regime di euro 1.362.000. La società per ridurre gli spazi non locati ha deciso di adottare una scelta operativa basata su piani di riqualificazione e ripristino degli immobili, da attuarsi progressivamente con interventi sui fabbricati totalmente o parzialmente sfitti. Quanto sopra è stato ritenuto opportuno alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, oggi particolarmente favorevole, e che sta facendo registrare, specie sulla piazza milanese, una considerevole crescita della domanda per spazi di qualità medio-alta, a fronte di una offerta che risulta sempre più

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

deficitaria. L'attuale situazione è peraltro confermata anche nei dati prospettici di medio termine attesi sul mercato immobiliare milanese. Tale modalità è stata già avviata sugli immobili milanesi di piazza San Babila e viale Cassala.

L'immobile di Milano San Babila, per caratteristiche intrinseche e di posizionamento, è particolarmente vocato al mercato di fascia alta, risultando principalmente appetito da società multinazionali, che focalizzano le ricerche su spazi prestigiosi con elevate finiture. Nel 2017, per effetto delle rinegoziazioni con due dei tre conduttori, è stato disegnato un nuovo assetto locativo del secondo e del quinto piano dell'immobile. Questa modifica ha permesso la disponibilità di nuove porzioni rispettivamente di circa 1.500 mq e 420 mq. In precedenza tali superfici erano frammentate in porzioni più piccole che avevano registrato poco interesse nel mercato della microzona. Alla luce di quanto sopra, nell'esercizio 2017, è stata definita la progettazione completa dei nuovi spazi. La fase esecutiva ha avuto invece inizio da gennaio 2018 con l'esecuzione dei lavori e con l'individuazione dei conduttori dei spazi riqualificati. I contratti di locazione stipulati per le suddette nuove porzioni porteranno nuovo fatturato per euro 855.000 annuo. Per quanto riguarda i lavori si ricorda che nel bilancio al 31/12/2017 era stato stanziato uno specifico fondo ripristini per euro 1.380.000, interamente utilizzato a lavori ultimati (autunno 2018). Il progetto riqualificazione inoltre ha previsto spese capitalizzate all'attivo fisso per euro 717.476.

Anche per l'immobile di Milano Cassala si evidenzia una situazione di difficile commercializzazione. Il bene infatti si trova in uno stato di generale obsolescenza, dovuto al fatto che il fabbricato, tornato nella disponibilità dopo una lunga locazione è rimasto sfitto da tempo. Per rimediare a questa situazione è stato pianificato anche per questo immobile un articolato programma di interventi manutentivi, nonché di messa a norma degli impianti di servizio. In tale ottica, si legge la scelta di accantonare nel bilancio 2017 un fondo di ripristino specifico, il cui ammontare complessivo pari a euro 1.680.000. Nel corso del 2018 è stato individuato, attraverso una gara, lo studio professionale a cui affidare la progettazione dell'intervento di riqualificazione. Contestualmente è stato affidato un incarico per la commercializzazione degli spazi. La previsione del costo totale degli

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

interventi è stata stimata pari a 2.5 milioni di euro, anche in questo intervento, sono incluse spese per beni ammortizzabili da capitalizzare.

In continuità con la scelta operativa dell'adozione di piani di riqualificazione e di ripristino, anche per l'immobile di viale Sarca, nel quale sono avvenuti rilasci importanti al termine dell'esercizio 2018, si è deciso di programmare interventi di riqualificazione delle porzioni rilasciate. Analogamente a quanto avvenuto per gli immobili di piazza San Babila e di viale Cassala è stato stanziato nel presente bilancio un fondo ripristini dedicato per euro 440.000. I lavori sono previsti a partire dal secondo semestre del 2019. Nei primi mesi del 2019 si è provveduto a dare incarico per la commercializzazione degli spazi interessati dalla ristrutturazione.

Rimanendo sull'uso ufficio, fatto salvo quanto sopra esposto, si evidenzia che gli immobili di Milano Corso Sempione e di Via San Marco /Solferino sono pressoché interamente locati con contratti di locazione i cui canoni, nel caso di Via San Marco Solferino, stanno andando a regime.

Nell'immobile di Milano Via Lomazzo è in corso l'attività per la commercializzazione degli unici uffici attualmente sfitti, circa mq.1400, situati in una palazzina situata nel cortile interno del complesso.

Con riferimento alle unità ad uso residenziale – collocate negli immobili di Via Lomazzo, Corso Sempione / Via Piero della Francesca e Via San Marco – nel 2018 si è registrato un mercato molto vivace e redditizio che ha consentito di non risentire degli effetti del turnover tipico di questa destinazione d'uso.

Da segnalare che la componente residenziale sita in Milano Via Lomazzo, grazie alla scadenza della convenzione con il Comune di Milano che imponeva la locazione a canoni calmierati, ha visto un incremento dei canoni di quasi il 50% rispetto all'esercizio precedente.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

In relazione alle aree "periferiche" si sono rilevati alcuni interessamenti - che non si sono conclusi positivamente - per la locazione degli immobili di Roma Ostiense e Roma Priscilla. Per Roma Ostiense le richieste, tutte subordinate alla riqualificazione dell'immobile, sono prevalentemente pervenute da soggetti che svolgono attività formative o sanitarie. Per Roma Priscilla le richieste sono pervenute da società di servizi (call center, pubblicità). Con riferimento a quest'ultimo immobile - in attesa di concludere l'analisi relativa alla tematica "massimo affollamento" che potrebbe influire sull'assetto locativo dei diversi piani del complesso - è stata concordata con il principale conduttore la proroga sino al 31/12/2019 del contratto di locazione già disdetto.

### 3. ANALISI ECONOMICA

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato dell'esercizio con il confronto rispetto all'anno precedente.

Lo schema adottato è quello che evidenzia il valore aggiunto e l'EBITDA (earning before interest taxation depreciation and amortization).

	esercizio 2018		esercizio 2017		variazione	
	euro	%	euro	%	euro	%
ricavi delle vendite e prestazioni	11.359.187	86,85%	10.390.968	87,77%	968.219	9,3%
altri ricavi ordinari	1.719.583	13,15%	1.447.476	12,23%	272.107	18,80%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>13.078.770</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.838.444</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.240.326</b>	<b>10,48%</b>
costi esterni	-5.833.742	-44,60%	-5.062.296	-42,76%	-771.446	15,24%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>7.245.028</b>	<b>55,40%</b>	<b>6.776.148</b>	<b>57,24%</b>	<b>468.880</b>	<b>6,92%</b>
costo del lavoro	-668.146	-5,11%	-675.713	-5,71%	7.567	-1,12%
<b>EBITDA</b>	<b>6.576.882</b>	<b>50,29%</b>	<b>6.100.435</b>	<b>51,53%</b>	<b>476.447</b>	<b>7,81%</b>
Ammortamenti	-5.289.694	-40,44%	-5.200.437	-43,93%	-89257	1,72%
Altri accantonamenti	-658.197	-5,03%	-3.601.278	-30,42%	2.943.081	-81,72%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>628.991</b>	<b>4,81%</b>	<b>-2.701.280</b>	<b>-22,82%</b>	<b>3.330.271</b>	<b>-123,28%</b>
area finanziaria	257.851	1,97%	193.072	1,63%	64.779	33,45%
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>886.642</b>	<b>6,78%</b>	<b>-2.508.208</b>	<b>-21,19%</b>	<b>3.394.850</b>	<b>-135,35%</b>
Imposte	-78.920	-0,60%	-103.534	-0,87%	24.614	-23,77%
imposte relative ad esercizi prec.	0	0,00%	3.975.995	33,59%	0	0,00%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>807.722</b>	<b>6,18%</b>	<b>1.364.253</b>	<b>11,52%</b>	<b>-556.531</b>	<b>40,79%</b>

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 ha fatto registrare un risultato netto positivo pari a euro 807.722 con un decremento rispetto al risultato dell'esercizio precedente di euro 556.531. Infatti, l'esercizio 2017 si era chiuso con un utile di esercizio di euro 1.364.253.

Se si analizza il dato fermandosi al livello di EBITDA che rappresenta il risultato di gestione, si rileva un risultato di euro 6.576.882 con un incremento di euro 476.447 rispetto al dato dell'anno precedente.

Sul lato dei ricavi delle vendite e delle prestazioni si rileva un incremento pari a euro 968.219 legato a nuovi contratti di affitto per circa euro 665.000 e per l'effetto dei canoni scalettati per circa euro 300.000. Le principali nuove locazioni hanno riguardato porzioni di immobili di San Babila e di Foro Bonaparte che attualmente risultano totalmente locati.

A seguito del termine della convenzione con il comune per l'affitto a canone agevolato degli appartamenti siti in via Lomazzo 19 è proseguita l'attività di ripristino delle unità rilasciate e la conseguente locazione a canone di mercato.

Nel 2018 non ci sono stati rilasci di importanti conduttori ad eccezione di quello in viale Sarca sopra menzionato è avvenuto a fine anno. Si è però verificato il fallimento del mono-conduttore che ha in locazione l'intero stabile di via Kuliscioff 7. L'immobile è ancora nelle disponibilità del curatore fallimentare e per tale ragione non si è potuto procedere ad alcuna attività di commercializzazione. Il canone sarà fatturato fino al rilascio e godrà del privilegio della prededuzione nella liquidazione della società.

Ancora sui ricavi nella voce Altri ricavi e proventi si registra un aumento di euro 272.107 sostanzialmente relativo ai maggiori riaddebiti agli inquilini per spese di gestione degli immobili per euro 95.025 e all'utilizzo del fondo svalutazione crediti per euro 172.647. Tale utilizzo è a fronte di crediti inesigibili portati a perdita nell'esercizio per un valore di euro 109.260 e di un rilascio per eccedenza di accantonamento per euro 63.387.

Scendendo nel dettaglio dei risultati della parte economica, si può notare che il valore

---

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

---

della produzione registra un notevole incremento rispetto a quello dell'anno precedente (circa +10.5%), per effetto dell'aumento dei canoni di locazione.

Analizzando i costi di esercizio, si osserva un incremento dei costi esterni (+15.3%). Tale incremento è legato a più fattori. Il principale riguarda le spese per le nuove locazioni. Infatti, si è registrato un incremento delle provvigioni per euro 116.130, dei costi di sistemazione dei locali per i nuovi conduttori per euro 282.838. Di contro, le spese relative alle unità sfitte sono diminuite per euro 55.473.

Nell'esercizio si è avuto anche un incremento delle spese legali per euro 173.236 principalmente relative alla difesa nella causa FASC Immobiliare – Derilca sulla proprietà dell'immobile di Piazza San Babila di cui si relaziona più avanti in un apposito paragrafo.

Infine, la voce "costi esterni" include le perdite su crediti per euro 109.260 di cui si è già parlato in precedenza e un incremento di euro 83.736 relativo alle spese anticipate per conto inquilino che trovano contropartita in maggiori riaddebiti inclusi nella voce "Altri ricavi ordinari".

I costi del personale subiscono una riduzione rispetto a quelli del 2017 per euro 7.567.

Gli ammortamenti evidenziano un incremento pari a euro 89.257 che si sono determinati in seguito alle capitalizzazioni dei costi relativi ai lavori di riqualificazione dell'immobile di piazza San Babila

La voce "Altri accantonamenti" include gli accantonamenti al Fondo ripristini e al Fondo svalutazione crediti. Nel Fondo ripristini sono stati accantonati euro 440.000 relativa a lavori di riqualificazione da effettuare su porzioni in corso di rilascio dell'immobile di viale Sarca 336 a Sesto San Giovanni. Tali lavori sono necessari per garantire una ricollocazione degli spazi sul mercato.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è pari ad euro 218.197 conseguente a un'attenta analisi dei crediti che ha evidenziato il rischio credito su alcune posizioni.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC. IMMOBILIARE SRI

L'area finanziaria sostanzialmente si conferma in utile in quanto la società allo stato attuale non ha esposizioni nei confronti del sistema creditizio. Il miglioramento per Euro 64.651 è in gran parte dovuto all'incremento degli interessi riconosciuti dalla Fondazione controllante sulle somme depositate presso la tesoreria centralizzata.

Le imposte correnti passano da euro 103.534 del 2017 ad euro 78.920 del 2018. Si ricorda che la Società sia per il 2017 che per il 2018 paga IRAP ma non paga IRES perché, oltre ad avere una detrazione di imposta per l'ACE corrente, utilizza le eccedenze ACE degli anni precedenti azzerando di fatto il reddito imponibile IRES.

Nel 2017 era registrato nella voce "imposte relative ad esercizi precedenti" la rilevazione del credito di imposta derivante dalla maggiore IRES pagata negli esercizi precedenti per la mancata applicazione dell'agevolazione ACE. Il credito di imposta viene utilizzato in compensazione fino al massimo consentito (euro 700.000).

**RISULTATI ECONOMICI DI SINTESI**

	2018	%	2017	%
Valore della produzione	13.078.770	100,00%	11.838.444	100,00%
Valore aggiunto	7.245.028	55,40%	6.776.148	57,24%
EBITDA	6.576.882	50,29%	6.100.435	51,53%
EBIT	628.991	4,81%	-2.701.280	-22,82%
Risultato netto	807.722	6,18%	1.364.253	11,52%

**INDICI DI REDDITIVITA'**

	2018	2017	variazione
ROI	0,16%	-0,70%	0,86%
ROE	0,21%	0,36%	-0,15%
ROS	4,81%	-22,82%	27,63%

**4. ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

Di seguito si riporta uno schema di stato patrimoniale "finanziario" con il confronto fra l'esercizio corrente e quello precedente.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRI

	2018	2017
immobilizzazioni immateriali	15.229	22.171
immobilizzazioni materiali	352.698.588	355.593.531
immobilizzazioni finanziarie		
<b>TOTALE ATTIVO FISSO</b>	<b>352.713.817</b>	<b>355.615.702</b>
rimanenze	0	1.588.038
crediti	7.594.347	7.853.593
liquidità	26.313.333	21.611.759
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>33.907.680</b>	<b>31.053.390</b>
Ratei e Risconti Attivi	3.322	1.154
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>386.624.819</b>	<b>386.670.246</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>377.097.892</b>	<b>377.547.986</b>
fondo rischi e oneri	3.051.768	3.991.768
debiti		
fondo TFR	65.068	66.571
<b>DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE</b>	<b>3.116.836</b>	<b>4.058.339</b>
<b>DEBITI A BREVE TERMINE</b>	<b>6.333.220</b>	<b>5.050.300</b>
Ratei e risconti passivi	76.871	13.621
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>386.624.819</b>	<b>386.670.246</b>

**Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni**

Indicatori	Descrizione	2018	2017	variazione
Margine di struttura	Mezzi propri - attivo fisso	24.384.075	21.932.284	2.451.791
Fondo di rotazione	Mezzi propri + Debiti a lungo termine - attivo fisso	27.500.911	25.990.623	1.510.288

**Indici sulla struttura dei finanziamenti**

Indicatori	Descrizione	2018	2017	variazione
Indice di indebitamento complessivo	(Debiti a lungo + debiti a breve)/mezzi propri	0,03	0,02	0,00
Indice di indebitamento finanziario	Debiti di finanziamento/mezzi propri	0	0	0,00
Indice di indipendenza finanziaria	Mezzi propri/capitale investito	0,98	0,98	0,00
Indice di consolidamento	Debiti a lungo/debiti a breve	0,49	0,80	-0,31

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC. IMMOBILIARE SRL

**Posizione finanziaria netta**

Indicatori	Descrizione	2018	2017	variazione
Posizione finanziaria netta	Passività finanziarie – attività finanziarie	26.313.333	21.611.759	4.701.574

**Indici relativi al capitale circolante**

Indicatori	Descrizione	2018	2017	variazione
Indice di disponibilità	Attivo circolante / debiti a breve	5,35	6,15	-0,79
Indice di liquidità	(Liquidità immediate + liquidità differite) / debiti a breve	4,15	4,28	-0,12

**5. RISCHI E INCERTEZZE****5.1 Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia**

Il quadro economico nonostante segnali di ripresa, non appare ancora sufficientemente stabile, il che inevitabilmente influenza anche il contesto delle attività in cui operano i nostri clienti, e ciò è visibile soprattutto nei mercati non appartenenti all'area milanese che comunque mostra evidenti segni di ripresa.

**5.2 Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse**

La società non è soggetta ad alcun rischio di cambio né tantomeno di tasso di interesse considerato il fatto che non ricorre alla leva finanziaria.

**5.3 Rischio di liquidità**

La società nella sua normale attività genera cassa per circa 5 milioni per la presenza di costi non monetari come gli ammortamenti nel suo conto economico. Inoltre, con l'introduzione del sistema di tesoreria centralizzata è stato attivato un processo di pronto impiego della liquidità aziendale.

In considerazione del fatto che gran parte degli impegni sono nei confronti dell'ente

---

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2018

FASC IMMOBILIARE SRL

---

controllante, si ritiene che la società possa ben contenere il rischio di liquidità.

#### **5.4 Rischio di credito**

Come evidenziato in precedenza il rischio di credito relativo ai clienti con cui la società opera è intimamente collegato a fattori esogeni determinati dalle condizioni generali macroeconomiche nelle quali operano gli stessi clienti. Si evidenzia tuttavia, che il rischio di credito della società è attentamente valutato e che le posizioni che comportavano rischi di insolvibilità sono state coperte dal fondo svalutazione crediti.

#### **5.5 Rischio da alienazione immobili**

In data 11 dicembre 2009 la società ha acquistato (subentrando nel diritto di acquisto detenuto da una società del gruppo Statuto) una porzione del fabbricato sito in Milano Piazza San Babila. Il presupposto dell'operazione si fondava sulla risoluzione delle problematiche attinenti gli ingenti crediti vantati verso le società del gruppo Statuto. La complessa struttura dell'operazione ricomprendeva anche un contratto di opzione di riacquisto del bene, in favore della medesima società del gruppo Statuto, esercitabile dopo sei anni, al prezzo prestabilito di euro 78 milioni, oltre 1,5 volte la variazione ISTAT. Con lettera dell'11 settembre 2015, il promissario acquirente ha formalizzato la propria volontà di esercitare l'opzione in suo favore, convocando la società a rogito per il giorno 11 dicembre 2015. Con comunicazione del 17 novembre 2015, il promissario acquirente ha comunicato il proprio intendimento ad acquistare l'immobile, ma ad un prezzo ridotto rispetto a quello predefinito. Raccolto il rifiuto della nostra società, il promissario acquirente si è rivolto al Tribunale mediante atto di citazione ricevuto in data 3 dicembre 2015.

Per effetto dell'atto di citazione esposto al paragrafo 5.5, in data 16 marzo 2016 Fasc Immobiliare ha depositato la comparsa di costituzione, nell'ambito della quale le difese hanno proposto primariamente l'eccezione di nullità del contratto di opzione e secondariamente la decadenza dell'esercizio dei diritti di cui allo stesso contratto. La prima

---