



**FASC IMMOBILIARE SRL CON SOCIO UNICO**

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013**

Predisposto dal Consiglio di Amministrazione il 24 marzo 2014  
Approvato dall'Assemblea dei Soci il 5 maggio 2014

PAGINA BIANCA

**Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Al Socio Unico di  
**Fasc Immobiliare S.r.l.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori del Fasc Immobiliare S.r.l. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. 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 risultati, 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 12 aprile 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2013 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 responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori di Fasc Immobiliare S.r.l.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2013.

Milano, 11 aprile 2014

Mazars S.p.A.

Rosanna Vicari  
Socio – Revisore legale

MAZARS SPA  
SEDE LEGALE: CORSO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO  
TEL: +39 02 58 20 10 - FAX: +39 02 58 20 14 03 - [www.mazars.it](http://www.mazars.it)  
SPA - CAPITALE SOCIALE € 1.000.000,00 - VERSATO € 934.750,00  
REG. IMP. MILANO E COD. FISC. / P. IVA N. 03099110177 - REA DI MILANO 2027292  
ISCRITTA AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI AL N. 41306 CON D.M. DEL 12/04/1995 G.U. N. 31/BIS DEL 21/04/1995  
UFFICI IN ITALIA: BARI - BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO

**Praxity**  
ANALISI  
CONTRASTO  
SOLUZIONI

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO  
AL 31.12.2013**All'Assemblea dei Signori Soci della società Fasc Immobiliare srl

Nel corso dell'esercizio 2013, il Collegio sindacale ha svolto le funzioni di vigilanza ad esso obbligatoriamente attribuite dal codice civile, mentre le funzioni di revisione legale dei conti sono svolte dalla società Mazars spa alla cui relazione rimandiamo.

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 di Fasc Immobiliare srl, società interamente controllata dalla Fondazione FASC, che l'organo amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art 2429 del codice civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni dell'art. 2423 e seguenti del codice civile e si compone di:

- stato patrimoniale;
- conto economico;
- nota integrativa;
- relazione sulla gestione

Con la presente relazione, pertanto, vi rendiamo conto della funzione di vigilanza svolta:

1. nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
2. abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme legislative e statutarie che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge e allo Statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Sociale.
3. abbiamo ottenuto dagli amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi allo Statuto sociale.
4. Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con parti correlate.
5. Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
6. Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile, né esposti da parte di terzi.

In particolare, diamo atto di quanto segue:

- il bilancio è stato redatto secondo la prescritta configurazione di legge, ai sensi dell'art. 2423 e seguenti c.c.;
- la relazione del CdA ed i documenti di bilancio, descrivono in maniera dettagliata i principali fatti della gestione dell'esercizio 2013 e dei primi mesi dell'esercizio successivo.
- gli Amministratori, nella nota integrativa e nei relativi allegati, hanno fornito tutte le informazioni e i dettagli richiesti dall'art. 2427 e 2427 bis c.c. per le singole voci di bilancio;
- l'applicazione delle disposizioni del Codice Civile in materia di redazione del bilancio è, nel caso della Vostra Società, compatibile con la rappresentazione veritiera e corretta, sicché non si è resa necessaria l'applicazione di alcuna deroga ex art. 2423, comma 4, c.c.;
- sono stati applicati criteri di valutazione conformi a quelli prescritti dall'art. 2426 c.c., dettagliatamente descritti nella nota integrativa;
- i ratei e risconti sono stati iscritti sulla base della competenza temporale;
- gli ammortamenti sono stati calcolati secondo i criteri economico tecnici illustrati nella nota integrativa, confermando l'utilizzo ridotto dell'aliquota ordinaria.
- i crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo, ai sensi dell'art. 2426, n. 8, c.c.;
- i fondi rischi e oneri sono stanziati secondo la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione;
- i ricavi di vendita e delle prestazioni di servizi nonché i costi e le spese, sono riconosciuti in base al criterio di competenza temporale;
- il trattamento di fine rapporto è stato determinato in misura corrispondente a quella prevista dalle disposizioni legislative e contrattuali che regolano il rapporto di lavoro dipendente.

Lo stato patrimoniale presentato al Vostro esame e all'approvazione, si è chiuso con un utile netto di Euro 229.561, con un decremento di Euro 745.815 rispetto al risultato del periodo precedente. Le imposte IRAP ed IRES sono state pari a Euro 831.621.

Se si esamina la gestione caratteristica, i dati riepilogativi del Valore della produzione sono pari a Euro 12.062.877 con un decremento di Euro 1.461.117 rispetto al 2012.

I rapporti con la controllante Fondazione presentano saldi negativi a favore di quest'ultima per complessivi € 3.086.054 di cui le maggiori poste si riferiscono a € 2.105.000 per interessi da corrispondere su finanziamenti e dividendi da corrispondere € 975.377.

Si rileva, peraltro, che nel corso del 2013 non sono state poste in essere operazioni di investimento o disinvestimento in immobili.

I dati riepilogativo sono esposti nelle seguenti tabelle:

<b>RICAVI</b>	<b>BILANCIO 2013</b>	<b>BILANCIO 2012</b>	<b>DIFFERENZA</b>
<b>Conto economico</b>	(Migliaia di Euro)		
Ricavi immobiliari	€ 10.019	€ 12.131	-€ 2.112
Ricavi mobiliari	€ 18	€ 70	-€ 52
Altri ricavi	€ 2.044	€ 1.393	€ 651
Proventi straordinari	€ 635	€ 632	€ 3
<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 12.716</b>	<b>€ 14.226</b>	<b>-€ 1.510</b>

<b>COSTI</b>	<b>BILANCIO 2013</b>	<b>BILANCIO 2012</b>	<b>DIFFERENZA</b>
<b>Conto economico</b>	(Migliaia di Euro)		
Materiali di consumo	€ 12	€ 5	€ 7
Emolumenti e rimborsi spese organi	€ 62	€ 46	€ 16
Costi per servizi	€ 914	€ 514	€ 400
Costi godimento beni di terzi	€ 139	€ 263	-€ 124
Costo del personale	€ 547	€ 527	€ 20
ammortamenti e svalutazioni	€ 5.313	€ 5.657	-€ 344
Oneri diversi di gestione	€ 4.536	€ 3.657	€ 879
Oneri finanziari	€ 12	€ 16	-€ 4
Sopravvenienze passive	€ 120	0	€ 120
<b>Totale costi</b>	<b>€ 11.655</b>	<b>€ 10.685</b>	<b>€ 970</b>
<b>Utile ante imposte</b>	<b>€ 1.061</b>	<b>€ 3.546</b>	<b>-€ 2.485</b>
<b>imposte dell'esercizio</b>	<b>-€ 832</b>	<b>-€ 2.571</b>	<b>€ 1.739</b>
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>€ 229</b>	<b>€ 975</b>	<b>-€ 746</b>

Esprimiamo, quindi, parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, come proposto in atti, anche avendo tenuto conto della Relazione che la società di revisione Mazars SpA, incaricata della revisione legale, ha emesso in data odierna. Nel contempo Vi invitiamo a deliberare in merito alla destinazione del risultato d'esercizio pari a Euro 229.561 così come proposto dall'organo amministrativo.

11 aprile 2014

IL COLLEGIO SINDACALE

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

---

**FASC IMMOBILIARE S.R.L.****Società Unipersonale****Sede legale in Milano – T. Gulli 39****Capitale Sociale € 2.520.000 i.v.****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'01/01/2013 al 31/12/2013**

Egregi Signori soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato positivo pari a Euro 229.561 dopo aver accantonato imposte per Euro 831.621.

**1. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ**

Come ben sapete, 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.

Nel corso del 2013 il perdurare della crisi del mercato immobiliare ha indotto il management societario ad effettuare delle valutazioni al fine contrastare il calo della redditività dei fabbricati scesa ai minimi storici.

A tale scopo il patrimonio della società è stato fatto oggetto di un'approfondita analisi strategica finalizzata a definire un quadro generale dal quale poter trarre indicazioni di carattere gestionale ed operativo.

Il management consapevole del ruolo del socio unico ha individuato una linea gestionale di massima che in un'ottica di medio periodo possa consentire alla società raggiungere risultati maggiormente soddisfacenti intensificando gli sforzi su specifiche aree:

- Consolidare lo stato locativo degli immobili direzionali già affittati attraverso azioni

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

di fidelizzazione del conduttore;

- Incentivare la penetrazione commerciale mediante conferimento di pluri-mandati a locare (non in esclusiva) a mediatori immobiliari;
- Rafforzare la struttura interna in termini quantitativi e qualitativi.
- Ridurre gli oneri di gestione perseguendo un obiettivo di maggiore efficienza nelle manutenzioni conservative degli immobili.

Va infine ricordato che la società nel corso dell'esercizio ha interamente corrisposto al Socio Unico i dividendi maturati negli anni 2009 – 2010 - 2011 per complessivi Euro 5.997.629.

## 2. 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 2013		esercizio 2012		variazione	
	euro	%	euro	%	euro	%
ricavi delle vendite e prestazioni	10.018.847	83,1%	12.130.735	89,7%	-2.111.888	-17,4%
altri ricavi ordinari	2.044.030	16,9%	1.393.259	10,3%	650.771	46,7%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>12.062.877</b>	100,0%	<b>13.523.994</b>	100,0%	-1.461.117	-10,8%
costi esterni	-5.662.019	46,9%	-4.480.219	33,1%	-1.181.800	26,4%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>6.400.858</b>	53,1%	<b>9.043.775</b>	66,9%	-2.642.917	-29,2%
costo del lavoro	-547.330	4,5%	-526.659	3,9%	-20.671	3,9%
<b>EBITDA</b>	<b>5.853.528</b>	48,5%	<b>8.517.116</b>	63,0%	-2.663.588	-31,3%
Ammortamenti	-5.113.008	42,4%	-5.024.280	37,2%	-88.728	1,8%
Altri accantonamenti	-200.000	1,7%	-632.290	4,7%	432.290	-3,0%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>540.520</b>	4,5%	<b>2.860.546</b>	21,2%	-2.320.026	-81,1%
area finanziaria	5.558	0,0%	53.465	-0,4%	-47.907	-89,6%
area straordinaria	515.105	-4,3%	632.290	-4,7%	-117.185	
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>1.061.183</b>	8,8%	<b>3.546.301</b>	26,2%	-2.485.118	-70,1%
imposte	-831.621	6,9%	-2.570.924	19,0%	1.739.303	-67,7%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>229.561</b>	1,9%	<b>975.377</b>	7,2%	-745.815	-76,5%

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 ha fatto registrare un risultato peggiorativo rispetto al 2012 del 76,5%, in conseguenza del calo del fatturato (-17,4%) e dell'aumento dei costi esterni (+26,4%).



*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013**FASC IMMOBILIARE SRL*

---

Scendendo nel dettaglio dei risultati della parte economica, si può notare che il valore della produzione è sensibilmente calato rispetto a quello dell'anno precedente (- 10,8%), nonostante i ricavi diversi abbiano subito un incremento del 46,7% dovuto alla sopravvenienza attiva relativa al recupero della maggiorazione IRES da società di comodo.

Analizzando i costi di esercizio, si osserva un importante incremento dei costi esterni (1.181.800 Euro in valore assoluto, equivalente al 26,4%) dovuto principalmente a spese di manutenzione conservativa ordinaria, provvigioni e consulenze professionali.

Dopo le importanti svalutazioni sui crediti commerciali operate nell'esercizio 2012, al termine dell'anno appena concluso è stata sufficiente una svalutazione prudenziale di euro 200.000.

I costi relativi al personale e ad ammortamenti si attestano sui livelli dell'esercizio 2012.

L'area finanziaria si conferma in utile in quanto la società allo stato attuale ha ridotto posizione debitorie nei confronti del socio, sono invece assenti esposizioni nei confronti del sistema creditizio, così come l'area straordinaria registra proventi positivi dovuti al rilascio di fondi per accantonamenti presenti nel passivo dello stato patrimoniale.

Il carico fiscale della società passa da euro 2.570.924 del 2012 ad euro 831.621 con un consistente decremento di circa il 67% dovuto principalmente alla riduzione dei ricavi e all'utilizzo dell'aliquota ordinaria grazie alla disapplicazione della disciplina delle società non operative.

A tal proposito si rammenta che il reddito dell'esercizio precedente era stato assoggettato all'aliquota IRES maggiorata del 10,5% a seguito del mancato superamento del test di operatività ex articolo 30 della legge 24 dicembre 1994, n. 724.

La società è poi risultata pienamente operativa a seguito di esito positivo ad istanza d'interpello disapplicativo della disciplina delle società non operative.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

**RISULTATI ECONOMICI DI SINTESI**

	2013	%	2012	%
Valore della produzione	12.062.877	100,0%	13.523.994	100,0%
Valore aggiunto	6.400.858	53,1%	9.043.775	66,9%
EBITDA	5.853.528	48,5%	8.517.116	63,0%
EBIT	540.520	4,5%	2.860.546	21,2%
Risultato netto	229.561	1,9%	975.377	7,2%

**INDICI DI REDDITIVITA'**

	2013	2012	variazione
ROI	0,1%	0,7%	-0,6%
ROE	0,1%	0,3%	-0,2%
ROS	5,4%	23,6%	-18,2%

**3. ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

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

	2013	2012
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	377.067.212	382.176.509
Immobilizzazioni finanziarie	-	-
<b>TOTALE ATTIVO FISSO</b>	<b>377.067.212</b>	<b>382.176.509</b>
rimanenze	-	-
crediti	6.591.697	6.181.279
liquidità	2.496.085	3.473.365
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>9.087.782</b>	<b>9.654.644</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>386.154.994</b>	<b>391.831.153</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>376.519.731</b>	<b>377.265.547</b>
fondo rischi e oneri	1.016.663	1.651.768
debiti	975.378	5.997.629
fondo TFR	31.513	31.436
<b>DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE</b>	<b>2.023.554</b>	<b>7.680.833</b>
<b>DEBITI A BREVE TERMINE</b>	<b>7.611.709</b>	<b>6.884.773</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>386.154.994</b>	<b>391.831.153</b>

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

ATTIVO FISSO	377.067.212		382.176.509
SCORTE	-		-
ATTIVITA' FINANZIARIE	6.591.697		6.181.279
ATTIVITA' LIQUIDE	2.496.085		3.473.365
	386.154.994		391.831.153
PATRIMONIO	376.519.731		377.265.547
PASSIVITA' A ML TERMINE	2.023.554		7.680.833
PASSIVITA' A BREVE TERMINE	7.611.709		6.884.773
	386.154.994		391.831.153

A seguire si propone uno schema di stato patrimoniale "per aree funzionale", nel quale le passività diverse da quelle finanziarie sono state portate a riduzione del capitale investito, mentre, le disponibilità liquide sono riclassificate nella copertura a riduzione dell'indebitamento.

STATO PATRIMONIALE PER "AREE FUNZIONALI"			
	2013		2012
crediti commerciali netti	4.173.057		5.783.743
debiti commerciali	3.503.838		3.074.530
magazzino			
saldo altri crediti/(debiti)	-1.689.049		-9.410.204
<b>Totale capitale circolante netto</b>	<b>-1.019.830</b>		<b>-6.700.991</b>
<b>Immobilizzazioni materiali e immateriali</b>	<b>377.067.212</b>		<b>382.176.509</b>
<b>Partecipazioni e altre attività finanziarie</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Altre attività (passività) a lungo termine</b>	<b>-1.048.176</b>		<b>-1.683.204</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>374.999.206</b>		<b>373.792.314</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>376.519.731</b>		<b>377.265.547</b>
Indebitamento a breve termine	1.520.525		-3.473.233
Indebitamento a lungo termine			
<b>Totale indebitamento</b>	<b>1.520.525</b>		<b>-3.473.233</b>
<b>COPERTURA</b>	<b>374.999.206</b>		<b>373.792.314</b>

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

**Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni**

Indicatori	Descrizione	2013	2012	variazione
Margine di struttura	Mezzi propri – attivo fisso	-547.481	- 4.910.962	4.363.481
Fondo di rotazione	Mezzi propri + Debiti a lungo termine – attivo fisso	1.476.073	2.769.871	-1.293.798

**Indici sulla struttura dei finanziamenti**

Indicatori	Descrizione	2013	2012	variazione
Indice di indebitamento complessivo	(Debiti a lungo + debiti a breve)/mezzi propri	0,03	0,04	-0,01
Indice di indebitamento finanziario	Debiti di finanziamento/mezzi propri	0,02	0,03	-0,01
Indice di indipendenza finanziaria	Mezzi propri/capitale investito	0,98	0,96	+0,02
Indice di consolidamento	Debiti a lungo/debiti a breve	0,27	1,12	-0,85

**Posizione finanziaria netta**

Indicatori	Descrizione	2013	2012	variazione
Posizione finanziaria netta	Passività finanziarie – attività finanziarie	-1.520.525	2.524.396	-4.044.921

**Indici relativi al capitale circolante**

Indicatori	Descrizione	2013	2012	variazione
Indice di disponibilità	Attivo circolante / debiti a breve	1,19	1,40	-0,21
Indice di liquidità	(Liquidità immediate + liquidità differite) / debiti a breve	1,19	1,40	-0,21

#### **4. RISCHI E INCERTEZZE**

##### **4.1 Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia**

La situazione economica patrimoniale e finanziaria della società nonostante il perdurare di condizioni di mercato negative, può dirsi oggi sotto controllo.

Tuttavia, il generale stato di sfiducia contribuisce al mantenimento di un quadro macroeconomico scarsamente dinamico che inevitabilmente influenza anche i contesti in cui operano i nostri stessi clienti.

I recenti avvenimenti che hanno caratterizzato la scena politica nazionale seppur caratterizzati da propositi di apertura verso le attività economiche, non consentono ancora di pensare a scenari migliori dell'attuale, tanto meno per il settore immobiliare.

Il permanere delle difficoltà di accesso al credito ha fatto venir meno uno strumento fondamentale per le aziende e l'esperienza diretta ci conferma che la crisi di liquidità – anche in presenza di clienti con situazioni economiche buone – è di frequente alle origini delle cause che aggravano i rapporti con i nostri clienti fino a comprometterli definitivamente.

Si osserva che il mercato immobiliare di riferimento (Milano) sta attraversando un periodo di transizione ed i consueti punti di riferimento sono oggi meno evidenti, la disponibilità di uffici è ampiamente superiore alla domanda e questo nei fatti si è tradotto con un aumento del potere contrattuale degli inquilini.

La minaccia del rilascio degli spazi affittati è una "tecnica" sempre più diffusa per ottenere anche importanti sconti sul canone corrente e le proprietà piuttosto che rischiare di perdere il cliente finiscono per cedere una riduzione.

Per il prossimo futuro, si deve inoltre tenere conto che una significativa quota di offerta nel mercato milanese è figlia del boom immobiliare degli ultimi anni che ha introdotto sulla piazza nuovissimi spazi di categoria superiore sia in termini di efficienza energetica che di servizi.

Sulla piazza di Roma (il secondo riferimento per la nostra società), le due proprietà sono collocate in zone residenziali o attigue ad aree direzionali, le loro caratteristiche

---

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013**FASC IMMOBILIARE SRL*

---

intrinseche non apportano particolari plus ai fabbricati. Eventuali investimenti attraverso interventi di ristrutturazione sono sconsigliati in mancanza di impegni da parte di conduttori; in conclusione dato il momento e considerato lo stato del patrimonio immobiliare, oggi può fare la differenza più che in passato una efficace politica commerciale.

#### **4.2 Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse**

La società non è soggetta ad alcun rischio di cambio.

#### **4.3 Rischio di liquidità**

I fattori che influenzano le necessità finanziarie della società sono da un lato le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dall'altro le caratteristiche di scadenza e rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari nonché le condizioni e la disponibilità presente nel mercato del credito. Il rischio di liquidità si può manifestare in caso di impossibilità o difficoltà di reperimento, a condizioni sostenibili, delle risorse finanziarie necessarie al normale svolgimento dell'attività. In considerazione del fatto che gran parte degli impegni sono nei confronti dell'ente controllante, si ritiene che la società possa ben contenere il rischio di liquidità.

#### **4.4 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. Si evidenzia tuttavia, che il rischio di credito della società è attentamente valutato e si ritiene al momento sotto controllo.

#### **4.5 Informativa relativa al personale e all'ambiente**

Al 31 dicembre 2013 i dipendenti della società sono undici. Non ci sono state variazioni rispetto all'esercizio precedente. Non si sono registrati nel corso dell'esercizio morti sul lavoro del personale iscritto al libro unico né infortuni sul lavoro che abbiano comportato

---

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013**FASC IMMOBILIARE SRL*

lesioni gravi o gravissime allo stesso; inoltre, la società non ha addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per le quali la società sia stata dichiarata responsabile.

Per quanto riguarda l'ambiente, l'attività svolta dalla nostra società non comporta particolari riflessi sull'ambiente, se non quelli relativi al consumo energetico. Si segnala pertanto che, nel corso dell'esercizio, la società non ha causato alcun danno all'ambiente, per il quale sia stata dichiarata colpevole, né è stata oggetto di sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

## **5. INVESTIMENTI**

Nel corso del 2013 la società non ha perseguito alcuna attività di impiego di denaro indirizzandosi esclusivamente alla gestione del patrimonio immobiliare.

## **6. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSORELLE**

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti con la controllante Fondazione Fasc - che ha l'attività di controllo e coordinamento - verso la quale si evidenzia al 31/12/2013 un saldo a debito di euro 3.086.054 così composto:

Fatture per interessi su finanziamento	Euro	2.105.000
Debiti per dividendi da corrispondere	Euro	975.377
Debiti per spese anticipate	Euro	48.947
<b>Totale debiti</b>	<b>Euro</b>	<b>3.129.324</b>
Fatture da emettere per compenso mandato	Euro	20.000
Fatture da emettere per consuntivo Gulli	Euro	23.270
<b>Totale crediti</b>	<b>Euro</b>	<b>43.270</b>

Si ricorda che la società gestisce l'intero patrimonio immobiliare della controllante in ragione di un apposito mandato conferito dalla Fondazione con delibera del C.d.A. del 23 febbraio 2006.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

**7. AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI**

La società nel corso dell'esercizio in esame non ha acquistato quote proprie né azioni/quote di società controllanti direttamente o per interposta persona.

**8. UTILIZZO DI STRUMENTI FINANZIARI**

La società non ha fatto ricorso all'utilizzo di strumenti finanziari.

**9. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Alla data di redazione del presente documento non si sono verificati fatti di rilievo

**10. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA**

A seguito dell'entrata in vigore del DL 5/2012 (semplifica Italia) che ha disposto la soppressione del comma 1, lettera g) e del comma 1-bis dell'art.34 del Dlgs 196/2003 è venuto meno l'obbligo di redazione del DPS.

Poiché rimangono in essere tutte le misure di sicurezza già previste dalla normativa vigente, così come tutti gli adempimenti privacy in ottemperanza del Codice e dei provvedimenti a carattere generale del Garante, viene effettuato un rigoroso monitoraggio della problematica e sono mantenuti tutti i presidi che risultavano illustrati nel DPS.

**11. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

L'attività di locazione è stata condotta essenzialmente affidando la commercializzazione dello sfitto a quattro soggetti, i contratti di intermediazione sono scaduti il 31 dicembre 2013 e la società ha scelto di sostituirli con nuovi rapporti.

Dal 2014 è stato eliminato il concetto di contratto in esclusiva, si è però voluto mantenere un mediatore di riferimento per ogni fabbricato al quale sono riconosciuti maggiori diritti a fronte di un maggiore impegno; a questo soggetto è infatti richiesta l'effettuazione dell'attività promozionale e di marketing in modo del tutto simile agli incarichi in esclusiva.



---

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013**FASC IMMOBILIARE SRL*

---

Le percentuali di provvigione sono state ridotte del 20%-30% e la base imponibile nei nuovi mandati è ora determinata dal canone medio e non più dal canone a regime.

Queste collaborazioni commerciali simili al co-agency attraverso una presenza più diffusa sul mercato del patrimonio immobiliare dovrebbero restituire risultati migliori.

Tuttavia il persistere della fase stagnante del mercato potrebbe frenare gli effetti positivi che potrebbero derivare dalla nuova attività di commercializzazione rendendo meno veloce il processo di locazione dello sfitto.

L'andamento nazionale del mercato ad uso uffici se confrontato con il 2012, mostra una sostanziale equivalenza del numero delle transazioni (il confronto 2012-2011 era in calo) a fronte di un aumento qualitativo dello stock; per il sesto anno consecutivo si registra una diminuzione - anche se meno marcata rispetto al passato - dell'indice di mobilità immobiliare.

Un focus su Milano che rappresenta il principale mercato di riferimento, conferma a grandi linee il dato nazionale, il numero delle transazioni resta sostanzialmente stabile rispetto a quelle rilevate nello stesso periodo dell'anno precedente; tuttavia il quarto trimestre 2013 è risultato estremamente positivo e si spera possa fare da traino per il 2014.

Analizzando le transazioni chiuse negli ultimi dodici mesi sulla piazza milanese si evidenzia un prezzo medio al mq in leggero ribasso, il canone medio al netto degli incentivi resta sostanzialmente stabile (Euro 280/mq), il settore metropolitano più centrale tocca medie di Euro 475/mq, in leggero ribasso nel valore medio ma con punte (dichiarate ma non verificate) di Euro 530/mq.

Restano invece stabili i valori medi dei canoni delle aree semicentrali (€ 270/mq) e periferiche (Euro 220/mq)

Per quanto attiene il take up (termine che esprime la capacità di assorbimento da parte degli utilizzatori degli spazi sfitti) il dato del 2013 si attesta a 225.000 m<sup>2</sup> (circa 253.000 m<sup>2</sup> nel 2012) e circa la metà di questi sono assorbiti dal mercato dell'hinterland che continua ad avere una alta capacità di assorbimento, seguono in sostanziale egual misura il centro città ed il semicentro.

Anche se persistono le difficoltà nel concretizzare nuovi contratti, l'esperienza diretta negli

---

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2013**FASC IMMOBILIARE SRL*

---

ultimi mesi fa registrare un maggiore movimento del mercato, l'interesse generale appare in crescita.

Le politiche commerciali delle proprietà ricorrono sempre più ad agevolazioni generose sotto forma di lunghi periodi di free-rent, contributi economici, clausole particolarmente vantaggiose per il cliente come la rescissione anticipata, talvolta questi strumenti sono concesse contemporaneamente.

Il mercato è arrivato a concedere periodi di gratuità pari ventiquattro mesi di locazione per contratti con durata di 6 anni (1/3 di sconto), oltre a contributi economici anche per i costi di personalizzazione e di spostamento che i conduttori affrontano.

Secondo gli ultimi dati i grandi proprietari presenti sul mercato immobiliare laddove le suddette misure non risultano sufficienti ad attrarre la clientela, stanno rivedendo al ribasso la richiesta economica di base.

Occorre lavorare nella prospettiva di mantenere una buona capacità di attrazione in un mercato come quello milanese, la cui offerta si sta nel tempo elevando qualitativamente. Infatti la progressiva ultimazione o ristrutturazione di fabbricati ad alta efficienza energetica (da cui bassi oneri di gestione) nel breve potrebbe rappresentare un forte elemento concorrenziale.

In conclusione le condizioni generali del mercato immobiliare devono indurre ad una riflessione sugli obiettivi oggi realmente perseguibili con l'attuale patrimonio della società, visto che sfortunatamente nel breve periodo non sono attuabili investimenti immobiliari.

Preservare e consolidare l'attuale portafoglio contratti rimane un obiettivo primario, la locazione di parte dell'attuale sfitto è allo stesso modo un obiettivo primario in quanto consentirebbe (ovviamente) ulteriori ricavi, ma anche una riduzione dei costi di oneri condominiali che potrebbero essere riaddebitati agli inquilini in misura maggiore dell'attuale.