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

12. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2013	Euro	229.561
a riserva legale	Euro	0
Importo da distribuire al socio	Euro	229.561

Vi ringrazio per la fiducia accordataci e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Milano, 11 Aprile 2014

Il Presidente
Claudio Cladani
Claudio Cladani

FASC IMMOBILIARE S.R.L.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/13	Bilancio 31/12/12	Differenza
B) IMMOBILIZZAZIONI			
II. Immobilizzazioni materiali	377.067.212	382.176.509	-5.109.297
1) Terreni e fabbricati			
Fabbricati	370.276.817	375.155.807	-4.878.990
Migliorie e ampliamenti su fabbricati	5.411.576	5.502.581	-91.005
4) Altri beni			
Mobili e arredi	1.374.533	755.282	619.251
Macchine elettroniche d'ufficio	4.286	1.488	2.798
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			
Acconti su arredi	0	761.351	-761.351
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	377.067.212	382.176.509	-5.109.297
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II. Crediti	6.575.999	6.147.341	428.658
1) Verso clienti			
Crediti verso clienti	4.900.521	6.517.210	-1.616.689
Fondo svalutazione crediti	-727.464	-733.467	6.003
4bis) Crediti tributari			
Crediti tributari	1.877.723	29.856	1.847.867
4ter) Imposte anticipate			
Imposte anticip. diverse (entro 12 mesi)	140.980	140.980	0
5) Altri crediti			
Crediti verso Enti previdenziali	3.356	0	3.356
Depositi cauzionali (<i>interamente esigibili oltre i 12 mesi</i>)	12.326	12.226	100
Crediti diversi	75.694	74.661	1.033
Crediti verso Statuto	250.134	0	250.134
Anticipi in conto fornitura	42.729	105.875	-63.146
IV. Disponibilità liquide	2.496.085	3.473.365	-977.280
1) Depositi bancari e postali			
Depositi bancari	2.492.756	3.470.752	-977.996
3) Denaro e valori in cassa			
Cassa	2.267	16	2.251
Cassa bolli	1.062	2.597	-1.535
ATTIVO CIRCOLANTE C)	9.072.084	9.620.706	-548.622
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI			
Risconti attivi	15.698	33.938	-18.240
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	15.698	33.938	-18.240
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	386.154.994	391.831.153	-5.676.159

FASC IMMOBILIARE S.R.L.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/13	Bilancio 31/12/12	Differenza
A) PATRIMONIO NETTO			
I Capitale Capitale sociale	2.520.000	2.520.000	0
III Riserve di rivalutazione Riserva di rivalutazione ai sensi dell'art.15 c.16-23 D.L. 185/2008	8.621.938	8.621.938	0
IV Riserve Riserva legale	504.000	504.000	0
VII Altre riserve Versamenti in conto capitale	364.644.232	364.644.232	0
IX Utile dell'esercizio	229.561	975.377	-745.816
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	376.519.731	377.265.547	-745.816
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
3) Altri fondi per rischi e oneri Fondo oneri futuri	1.016.663	1.651.768	-635.105
	1.016.663	1.651.768	-635.105
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)	1.016.663	1.651.768	-635.105
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO			
Fondo tfr impiegati	2.963	1.412	1.551
Fondo tfr portieri	28.550	30.024	-1.474
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)	31.513	31.436	77
D) DEBITI			
3) Debiti verso soci Debiti verso fondazione fasc per dividendi	975.378	5.997.629	-5.022.251
4) Debiti verso banche Debiti verso banca	182	132	50
6) Accconti Accconti da inquilini Accconti da clienti diversi	2.532.566	2.172.685	359.881
7) Debiti verso fornitori Debiti verso fornitori Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	3.503.838	3.074.530	429.308
12) Debiti tributari Debiti verso Erario per ires Debiti vs Erario per IVA Debiti per ritenute erariali Debiti per imposta su rivalutazione TFR Debiti per imposte indirette	764.333	860.133	-95.800
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale debiti verso enti previdenziali	42.952	38.603	4.349
14) Altri debiti Debiti verso inquilini Debiti verso dipendenti Debiti diversi	712.026	620.253	91.773
	653.408	576.496	76.912
	24.554	8.619	15.935
	34.064	35.138	-1.074
TOTALE DEBITI D)	8.531.275	12.763.965	-4.232.690
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI			
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	55.812	118.437	-62.625
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	386.154.994	391.831.153	-5.676.159

FASC IMMOBILIARE SRL

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

CONTO ECONOMICO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/13	Bilancio 31/12/12	Differenza
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) <u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	10.018.847	12.130.735	-2.111.888
Canoni di locazione	10.018.847	12.130.735	-2.111.888
5) <u>altri ricavi e proventi</u>	2.044.030	1.393.259	650.771
Altri recuperi	120.000	185.459	-65.459
Sopravvenienze attive ordinarie	654.122	9.022	645.100
Arrotondamenti euro	0	3	-3
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	1.269.908	1.198.775	71.133
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)	12.062.877	13.523.994	-1.461.117
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) <u>per materiali di consumo</u>	11.950	5.064	6.886
Forniture per uffici	9.984	4.844	5.140
Libri, giornali e riviste	1.966	220	1.746
7) <u>per servizi</u>	975.510	555.439	420.071
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	62.084	46.405	15.679
Consulenze legali e notarili	100.423	62.924	37.499
Consulenze tecniche amministrative e fiscali	523.320	365.811	157.509
Spese per provvigioni	195.776	35.323	160.453
Premi di assicurazioni	2.206	7.417	-5.211
Spese per utenze e servizi vari	91.701	37.559	54.142
8) <u>godimento beni di terzi</u>	138.717	262.604	-123.887
Affitti passivi e oneri accessori	83.023	43.434	39.589
Canoni di leasing arredi	37.815	201.830	-164.015
Canoni locazione operativa macchine	17.879	17.340	539
9) <u>per il personale</u>	547.330	526.659	20.671
a) Salari e stipendi	398.462	384.958	13.504
b) Oneri sociali	118.610	113.878	4.732
d) Accantonamento TFR impiegati	16.288	15.128	1.160
d) Accantonamento TFR portieri	10.103	9.762	341
e) Rimborsi spese al personale	3.867	2.933	934
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>	5.313.008	5.656.570	-343.562
b) Ammortamento fabbricati	4.878.990	4.878.990	0
b) Ammortamento migliorie fabbricati	91.005	91.005	0
b) Ammortamento mobili e arredi	142.100	48.209	93.891
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	913	6.076	-5.163
d) Svalutazione crediti vs inquilini	200.000	632.290	-432.290
14) <u>oneri diversi di gestione</u>	4.535.842	3.657.112	878.730
Spese gestione immobili a carico proprietà	1.650.679	871.491	779.188
Spese gestione immobili a carico inquilini	1.032.496	1.006.286	26.210
Imposte e tasse non sul reddito	1.772.065	1.683.120	88.945
Sopravvenienze passive ordinarie	60.057	1.998	58.059
Spese bancarie e commissioni diverse su pagamenti	5.545	6.717	-1.172
Altri oneri di gestione	15.000	87.500	-72.500
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)	11.522.357	10.663.448	858.909

FASC IMMOBILIARE SRL

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

CONTO ECONOMICO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/13	Bilancio 31/12/12	Differenza
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) <u>altri proventi finanziari</u>	17.546	69.560	-52.014
d) proventi diversi dai precedenti	17.546	69.560	-52.014
Interessi bancari e postali	4.224	13.048	-8.824
Interessi su depositi cauzionali utenze	0	174	-174
Interessi di mora	13.322	56.338	-43.016
17) <u>interessi e altri oneri finanziari</u>	11.988	16.095	-4.107
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	11.380	15.743	-4.363
Interessi passivi di mora su ritardato pagamento	608	352	256
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)	5.558	53.465	-47.907
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) <u>proventi straordinari</u>	635.105	632.290	2.815
Utilizzo fondi rischi e oneri	635.105	632.290	2.815
21) <u>oneri straordinari</u>	120.001	0	120.001
Sopravvenienze passive	120.000	0	120.000
Arrotondamenti euro	1	0	1
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	515.104	632.290	-117.186
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)	1.061.182	3.546.301	-2.485.119
22) <u>imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</u>			
Ires	718.636	2.356.391	-1.637.755
Irap	112.985	249.778	-136.793
Imposte anticipate	0	-35.245	35.245
26) <u>utile dell'esercizio</u>	229.561	975.377	-745.816

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

FASC IMMOBILIARE S.R.L.
Società unipersonale
Sede legale in Milano - Via 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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013.

L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 229.561 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 831.621 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 5.313.008.

L'utile prima delle imposte realizzato nel 2013 corrisponde al 9% del valore della produzione.

Nell'esercizio 2013 non vi è stata alcuna attività in investimenti o disinvestimenti immobiliari, rispetto al 2012 il valore netto delle immobilizzazioni materiali, per effetto dell'ammortamento si decrementa da Euro 382.176.509 a Euro 377.067.212.

Il valore della produzione, costituito prevalentemente da canoni di locazione si decrementa da Euro 13.523.994 a Euro 12.062.877.

Nella presente Nota Integrativa sono evidenziati analiticamente, a norma dell'art. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 nonché tutte le informazioni utili, complementari ed obbligatorie, ai sensi degli articoli dal 2423 al 2426 del Codice Civile.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

Si precisa, infine, che l'allegato bilancio espone i valori in unità di Euro mediante arrotondamento dei valori decimali all'unità più prossima.

1. PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione dell'allegato bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato;
- Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Vengono di seguito esposti i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, in osservanza dell'art. 2426 del Codice Civile. In particolare si precisa quanto segue:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto del relativo fondo di ammortamento. Gli ammortamenti sono calcolati sulla base della possibilità di utilizzazione residua dei beni stimata dalla Società.

Si fa presente che il Principio Contabile OIC 16, relativo alle immobilizzazioni materiali, conformemente al Principio Contabile Internazionale IAS 16 stabilisce, al paragrafo D XI 7, che il costo dei terreni non va ammortizzato, in

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

virtù del fatto che trattasi di beni aventi durata illimitata, non soggetti quindi ad obsolescenza economico-tecnica.

Sulla base di tale Principio, riconsiderato alla luce delle novità fiscali introdotte dal decreto legge 4 luglio 2004 n. 223, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferibile alle aree sottostanti (terreni).

Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo, compreso nei limiti previsti dalla normativa fiscale, è attestato da perizie tecniche effettuate da un professionista appositamente incaricato.

Anche nel presente esercizio non si procede a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni, in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti e stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Si precisa che le aliquote di ammortamento utilizzate sono state quelle previste dal DM 13 dicembre 1988 e successive modifiche, ultimo Gruppo specificato, specie sub 2, aliquote che, per gli immobili e fabbricati e per le spese incrementative degli immobili, sono state ridotte alla metà in ragione dell'effettivo deperimento e consumo dei beni, come di seguito elencato:

	Aliquota ordinaria	Aliquota applicata
Immobili e fabbricati	3 %	1,5%
Spese incrementative immobili	3 %	1,5%
Macchine elettroniche ufficio	20 %	20%
Mobili e arredi	12 %	12%

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

RATEI E RISCONTI

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

RETTIFICHE DI VALORE

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

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

FONDI RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

I ricavi di vendita e delle prestazioni di servizi nonché i costi e le spese, sono riconosciuti in base al criterio di competenza temporale che, per le locazioni degli immobili, tiene conto dei canoni maturati contrattualmente nel 2013, mentre per i costi relativi alle prestazioni di servizi (ad esempio le spese di gestione degli immobili) tiene conto del periodo in cui tali prestazioni sono state eseguite. Per dare piena attuazione al principio in questione si è provveduto alla registrazione in bilancio di singole scritture di assestamento di ratei, risconti, anticipi, fatture da ricevere e fatture da emettere.

CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN EURO

Non vi sono nell'allegato bilancio valori non espressi all'origine in Euro.

IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritti in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. La rilevazione delle imposte differite è omessa se è dimostrabile che il loro pagamento è improbabile; l'iscrizione delle imposte anticipate è subordinata alla ragionevole certezza della loro recuperabilità.

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

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

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

3. COMMENTI ALLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI****IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 377.067.212 (Euro 382.176.509 al 31/12/2012), con un decremento netto di Euro 5.109.297 rispetto al precedente esercizio.

Tra i mobili nel corso dell'esercizio si è registrato un incremento di Euro 761.351 conseguente al riscatto (a termine contratto) dei rimanenti leasing su arredi presenti negli uffici dell'immobile di Milano Foro Buonaparte.

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

Nell'esercizio 2008 si è proceduto ad effettuare una rivalutazione degli immobili pari ad Euro 9.869.132 ai sensi del D.L. 185/2008 convertito in legge n. 2 del 28/01/2009, art.15 commi 16-23, l'importo è stato iscritto nell'attivo del bilancio, tra le immobilizzazioni materiali alla voce terreni e fabbricati.

Si è altresì optato per affrancare il saldo attivo di rivalutazione con imposta sostitutiva del 10% sull'importo della rivalutazione al lordo delle imposte sostitutive per il riconoscimento fiscale del maggior valore dei beni.

Si rammenta infine che ai fini fiscali la suddetta norma consente il riconoscimento dell'ammortamento dal 1 gennaio 2013 ed il riconoscimento della plusvalenza (in caso di alienazione del bene) dal 1 gennaio 2014.

Con riguardo ai fabbricati si precisa che la società non ha commissionato una perizia diretta ad acquisire una valutazione del patrimonio immobiliare alla data del 31/12/2013; l'ultima valutazione del patrimonio risale al 31 dicembre 2011, seguita da un aggiornamento effettuato alla data del 30/06/2012.

Nella Nota Integrativa del bilancio 2012 è stato ampiamente spiegato che entrambe le perizie hanno espresso un valore di mercato (fair value) mediante l'applicazione del metodo finanziario reddituale (Discounted Cash Flow). I tassi utilizzati per scontare i flussi di cassa avevano raggiunto in questi periodi livelli

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

innaturalmente elevati, in quanto basati sulla media dei BTP a 5 e 10 anni che a loro volta avevano subito significativi rialzi per via della crisi del debito sovrano.

I risultati delle valutazioni sono quindi stati influenzati negativamente sia a causa del quadro macroeconomico che si era instaurato nel 2011 e buona parte del 2012, sia perché prevedevano un valore di realizzo derivante da un'ipotetica alienazione del patrimonio nell'arco di un anno.

In realtà il Socio Unico è un Fondo di previdenza che opera su orizzonti di lungo periodo e lo stesso bilancio tecnico predisposto per i Ministeri vigilanti, attesta la stabilità economica su una base cinquantennale.

In questa ottica il patrimonio immobiliare è stato acquisito, affinché costituisse, attraverso la locazione, una fonte continuativa e duratura di reddito e coerentemente a tale logica la società non ha deliberato alcuna alienazione immobiliare.

Peraltro la componente immobiliare è stata conservata, pur trasformandone la composizione, perché considerata elemento stabilizzatore capace di mantenere il valore nel tempo a prescindere dai cicli economici.

Lo studio strategico del patrimonio immobiliare commissionato nel corso dell'esercizio ad una società specializzata, per conoscere il reale potenziale dei fabbricati di proprietà, interpretare il contesto economico e di mercato e valutare possibili opzioni da cui trarre le linee generali della futura gestione, ha evidenziato l'opportunità di adottare nel breve-medio periodo una strategia di "difesa" del patrimonio immobiliare, da realizzarsi essenzialmente attraverso tre punti:

- Evitare alienazioni che quasi certamente sconterebbero gli effetti della crisi del mercato attuale
- Evitare investimenti in ristrutturazioni o altri progetti senza preventiva e adeguata valutazione
- Consolidare il portafoglio contratti di locazione

E proprio sulla base delle conclusioni dello Studio Strategico, il CDA ha gettato le basi per un processo di rafforzamento della società nel senso di un potenziamento della struttura di lavoro e su investimenti tecnologici o su quanto altro necessario a migliorare l'efficienza della gestione.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

Partendo da tutte le fondamentali premesse sopra sinteticamente riepilogate, si è proceduto all'elaborazione di simulazioni aventi lo scopo di valutare la congruità del valore degli immobili iscritti a bilancio

Il lavoro è stato sviluppato utilizzando la ben nota metodologia dei Flussi di Cassa Scontati (DCF) e prendendo quale base di partenza costi e ricavi evidenziati nel bilancio dell'esercizio 2013.

Sono stati individuati inoltre i seguenti parametri:

- orizzonte temporale: 2013-2064 (50 anni)
- valore obiettivo dei canoni di locazione: € 16.000.000 corrispondenti all'integrale locazione degli immobili così come individuati nei listini commerciali
- tasso di crescita annua dei canoni di locazione: 75% dell'inflazione europea stimata pari al 2% annuo
- tasso di crescita annua dei costi: inflazione europea stimata pari al 2% annuo
- Tasso di attualizzazione: 3,56%

E' stato determinato prendendo a riferimento il tasso free risk netto imposte, maggiorato di un premio al rischio.

Il tasso free risk utilizzato è il tasso di rendimento lordo del BTP decennale pari al 3,50% che al netto delle imposte del 12,50% risulta pari al 3,06%.

Il premio al rischio è pari allo 0,50% e rappresenta il grado di rischio che la società attribuisce al proprio patrimonio immobiliare

- Tasso di capitalizzazione: 4,50%

Tale tasso è utilizzato per la determinazione del valore di uscita a fine periodo.

La scelta è stata orientata dalle caratteristiche medie degli immobili e dalle attese di rendimento relativi agli stessi.

La combinazione dei dati di partenza e dei parametri ha condotto ad individuare i seguenti tre scenari economici, cui corrispondono diversi valori di stima:

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

Best case

Questo scenario che prevede la piena ripresa del mercato immobiliare e ipotizza il realizzo del valore obiettivo dei canoni attraverso l'integrale locazione dello sfitto nel primo sessennio, restituisce un valore di stima a 50 anni superiore al valore netto contabile al 31/12/2013 del 20%

Real Case

Questo scenario che prevede una normalizzazione dell'andamento del mercato immobiliare, tende al raggiungimento del valore obiettivo dei canoni, ma ipotizza nel tempo il mantenimento di una percentuale fisiologica di sfitto, stimata attorno al 15% del valore obiettivo, restituisce un valore di stima a 50 anni superiore al valore netto contabile al 31/12/2013 dell'8%

Worst case

Questo scenario ipotizza un quadro statico e di mancata ripresa del mercato immobiliare, cui consegue il mantenimento nel tempo degli attuali livelli di sfitto circa pari al 30% del valore obiettivo, restituisce un valore di stima a 50 anni inferiore al valore netto contabile al 31/12/2013 del 17%

Il Real Case è la simulazione più probabile, in quanto gli indicatori del settore fanno già intravedere un lieve miglioramento dell'attuale ciclo economico ed evidenzia una realistica combinazione delle variabili che condizionano la gestione delle locazioni.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che il patrimonio immobiliare nel suo complesso non presenti situazioni tali da evidenziare perdite durevoli di valore.

In considerazione di quanto riportato in Relazione sulla Gestione con riferimento al paragrafo 4.1 "Rischi e Incertezze", il Consiglio di Amministrazione, soprattutto con riguardo agli immobili che presentano alcune criticità manterrà un costante monitoraggio dell'evoluzione del mercato immobiliare, con il fine ultimo di porre in essere le azioni più idonee alla massimizzazione dei rendimenti.

Relativamente ai fabbricati, si precisa che il valore al 31/12/2013 è così composto :

Bilancio al 31 dicembre 2013

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

Fabbricati lordi	325.266.024
Migliorie e ampliamenti lorde	6.066.968
Totale fabbricati e migliorie	331.332.992
<hr/>	
Terreni lorde	81.316.506
<hr/>	
Valore lordo terreni e fabbricati	412.649.498
<hr/>	
Fondo ammortamento	32.082.115
<hr/>	
Valore netto terreni e fabbricati	375.688.393
Mobili e impianti vari	23.000
Arredi uffici Foro Bonaparte	1.512.762
Arredi residenze	52.080
<hr/>	
Mobili lorde	1.587.842
<hr/>	
Fondo ammortamento	213.309
<hr/>	
Valore netto	1.374.533

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

Le immobilizzazioni in corso e acconti rappresentano il costo sostenuto per l'acquisizione dei contratti di locazione finanziaria.

Sono infatti stati riscattati i rimanenti quindici contratti di leasing giunti a termine nel corso dell'esercizio; il relativo costo sostenuto in fase di acquisto, pari a euro 761.351 è stato iscritto tra le immobilizzazioni alla voce mobili e arredi.

BENI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 2427 comma 22 del Codice Civile, si fornisce il prospetto informativo sulle operazioni in leasing finanziario, la movimentazione dei beni in locazione finanziaria è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

Nel corso dell'esercizio sono stati riscattati alla scadenza i rimanenti n.15 contratti di leasing, aventi ad oggetto arredi fissi e mobili, presenti all'interno del fabbricato di Milano Via Mercato.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

ATTIVO CIRCOLANTE**CREDITI**

I crediti a fine esercizio ammontano a Euro 6.575.999 (Euro 6.147.341 al 31/12/2012), con un incremento di Euro 428.658 rispetto al precedente esercizio.

La movimentazione complessiva dei crediti è riassunta con le variazioni delle seguenti poste:

- I crediti verso clienti sono pari a Euro 4.900.521, rispetto al precedente esercizio si decrementano di Euro 1.616.689 per effetto della riduzione o dell'azzeramento di rilevanti posizioni in capo a conduttori presenti presso gli immobili di Milano san Babila (Apple Italia), Milano Foro Bonaparte (Sopaf), Torino Settimo (Semeraro Nord) e Roma Priscilla (In & Out).
- I crediti tributari pari a Euro 1.877.723 rispetto al precedente esercizio si incrementano di Euro 1.847.867, sono composti da crediti per IRES Euro 1.458.218, crediti per IRAP Euro 143.037, crediti per IVA Euro 276.419 e crediti per imposta sostitutiva su rivalutazione TFR Euro 49.
- decremento delle disponibilità liquide di Euro 977.280.
- Il fondo svalutazione crediti evidenzia un decremento di € 6.003 per effetto dell'utilizzo di Euro 206.003 (credito Miro 2005 accantonato nel 2012) e di un accantonamento dell'esercizio di Euro 200.000.

La composizione dei crediti è la seguente:

Crediti verso inquilini	5.263.683
Crediti per fatture da emettere	312.522
Note di credito verso clienti inquilini	-675.684
Fondo svalutazione crediti	-727.464
Totale crediti verso clienti	4.173.057

Imposte anticipate	140.980
---------------------------	----------------

Crediti Ires	1.458.218
Crediti Irap	143.037
Crediti IVA	276.419

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2013

FASC IMMOBILIARE SRL

Crediti per imposta sostitutiva rivalut. TFR	49
Totale crediti tributari	1.877.723
Crediti verso Enti previdenziali	3.356
Crediti diversi	75.694
Depositi cauzionali per utenze	12.326
Crediti verso Gruppo Statuto	250.134
Anticipi in conto fornitura	42.729
Totale altri crediti	384.239
Totale crediti	6.575.999

In relazione ai crediti, si precisa quanto segue:

- Il credito verso clienti inquilini, pari a Euro 5.263.683 rappresenta il saldo contabile di fine anno che include anche la fatturazione di competenza del primo trimestre dell'esercizio successivo (Euro 2.846.749) la cui scadenza di pagamento è compresa tra il giorno 1 e il giorno 20 gennaio 2014.
- i crediti per fatture da emettere, pari a Euro 312.522, sono così composti:

- Fatture da emettere vs inquilini per consuntivi spese	209.203
- Fatture da emettere verso inquilini per altri addebiti	17.787
- Fatture da emettere verso clienti diversi	41.667
- Fatture da emettere a controllante FASC	43.865
Totale fatture da emettere	312.522

- Il Fondo svalutazione crediti al 31/12/2013 pari a Euro 727.464, regista un decremento di Euro 6.003 per effetto dell'utilizzo di Euro 206.003 (accantonamento del credito vs cliente Miro 2005 effettuato nel 2012) e di un accantonamento dell'esercizio di Euro 200.000, prudenzialmente effettuato a fronte della potenziale inesigibilità di una specifica posizione in capo a Derilca srl, società del gruppo Statuto; la movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente: