

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015

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'01/01/2015 al 31/12/2015**

Egregi Signori soci,

L'Esercizio chiuso al 31/12/2015 riporta un risultato positivo pari a Euro 498.190 dopo aver accantonato imposte per Euro 1.062.504 (di cui Euro 15.714 per giro di imposte anticipate).

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.

Come nel precedente biennio, la gestione del patrimonio della società, ha perseguito le linee operative tracciate dall'analisi strategica del 2013.

Dopo oltre un sessennio, nel corso del quale, si è registrato un costante calo di redditività, quest'anno si sono finalmente visti segnali incoraggianti.

I dati del mercato immobiliare terziario 2015, rilevati sulla piazza milanese, hanno effettivamente mostrato un apprezzabile incremento del numero di transazioni rispetto al periodo precedente.

I motivi di tale maggiore dinamicità sono probabilmente da ricercare in un certo miglioramento dell'economia generale, e dalle modifiche legislative introdotte a fine 2014 in materia di disciplina delle locazioni.

Il management ha tenuto in debita considerazione tutte le condizioni operative e

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

consapevole del ruolo del socio unico, ha operato affinché in un'ottica di medio periodo, si costituiscano condizioni tali da consentire alla società il raggiungimento di risultati in linea con il mercato, intensificando gli sforzi esterni ed interni su specifiche aree:

- Consolidamento dello stato locativo degli immobili direzionali già affittati attraverso azioni di fidelizzazione del conduttore;
- Consolidamento della struttura operativa in termini qualitativi e di efficienza, sulla base delle risultanze di uno studio condotto da primaria società, incentrato sulla riorganizzazione del personale; l'attuazione del piano è programmata in corso 2016.
- Riduzione degli oneri di gestione perseguendo maggiore efficienza nelle manutenzioni conservative degli immobili.

In relazione al primo punto si ricorda che nel corso dell'esercizio sono state perfezionate due nuove importanti locazioni, che hanno riguardato l'intero immobile sito in Milano via Kuliscioff 7, e l'intera porzione sfitta ad uso ufficio dell'immobile sito in Milano via Solferino 36 – San Marco 29, entrambi sono stati affittati a primari clienti.

Per l'attività di locazione si è fatto ricorso a società specializzate, l'attività commerciale è stata svolta senza fare ricorso ai mandati di intermediazione, sono inoltre state valutate anche proposte di locazione pervenute da altri canali commerciali; i risultati complessivi sono stati positivi grazie anche al supporto di specifici investimenti.

Nel corso del 2015 è stata poi conclusa la rinegoziazione di una primaria locazione del portafoglio immobiliare, il contratto è in essere presso l'immobile di Piazza San Babila, l'operazione ha consentito di trattenere il cliente negli spazi che già conduceva in locazione, questa attività conferma che pur in presenza di segnali positivi, nelle trattative di mercato, i rapporti di forza restano sbilanciati a favore degli inquilini.

Va infine ricordato che la nostra società nel corso dell'esercizio ha interamente corrisposto al Socio Unico i dividendi maturati nell'anno 2014 pari a Euro 390.085.

2. ANALISI ECONOMICA

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato dell'esercizio con il confronto rispetto

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

all'anno precedente.

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

	esercizio 2015		esercizio 2014		variazione	
	euro	%	euro	%	euro	%
ricavi delle vendite e prestazioni	10.833.566	88,1%	10.361.915	87,4%	471.651	4,6%
altri ricavi ordinari	1.469.008	11,9%	1.494.764	12,6%	- 25.756	-1,7%
VALORE DELLA PRODUZIONE	12.302.574	100,0%	11.856.679	100,0%	445.895	3,8%
costi esterni	- 5.193.052	42,2%	- 5.146.639	43,4%	- 46.413	0,9%
VALORE AGGIUNTO	7.109.522	57,8%	6.710.040	56,6%	399.482	6,0%
costo del lavoro	- 630.255	5,1%	- 591.010	5,0%	- 39.245	6,6%
EBITDA	6.479.267	52,7%	6.119.030	51,6%	360.237	5,9%
Ammortamenti	- 5.158.975	41,9%	- 5.159.163	43,5%	188	0,0%
Altri accantonamenti	- 82.740	0,7%	- 94.092	0,8%	11.352	-0,1%
REDDITO OPERATIVO	1.237.552	10,1%	865.775	7,3%	371.777	42,9%
area finanziaria	71.781	-0,6%	24.405	-0,2%	47.376	194,1%
area straordinaria	251.361	-2,0%	272.985	-2,3%	- 21.624	-7,9%
RISULTATO LORDO	1.560.694	12,7%	1.163.165	9,8%	397.529	34,2%
imposte	- 1.062.504	8,6%	- 773.081	6,5%	- 289.423	37,4%
RISULTATO NETTO	498.190	4,0%	390.084	3,3%	108.106	27,7%

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ha fatto registrare un risultato netto migliorativo rispetto al 2014 di circa il 28%, in conseguenza dell'incremento dei ricavi delle vendite (4,6%) e nonostante un incremento delle imposte (+37,4%).

Scendendo nel dettaglio dei risultati della parte economica, si può notare che il valore della produzione è salito rispetto a quello dell'anno precedente (+ 3,8%), per effetto dell'incremento dei canoni di locazione pari a Euro 471.651 (+4,6%).

Analizzando i costi di esercizio, si osserva una sostanziale stabilità dei costi esterni (+0,9%); i costi del personale, rispetto al 2014, registrano un incremento in valore assoluto pari a Euro 39.245 (+6,6%) conseguente all'assunzione di un custode presso il fabbricato di Milano via Piero Della Francesca 35/37. Tale assunzione ha avuto lo scopo di sostituire il precedente addetto, che dal 1 gennaio 2015 è in forza tra il personale amministrativo, con funzioni di supporto degli uffici tecnico e contabile.

Nel 2015 sui crediti commerciali verso clienti sono state operate svalutazioni nella misura di Euro 82.740 a fronte dei 94.092 del precedente esercizio.

Gli ammortamenti si attestano sui livelli dell'esercizio 2014.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

Sono state rilevate perdite su crediti pari a Euro 14.266, la somma è interamente relativa al saldo residuo in capo al cliente Sopaf, risultante dopo l'omologazione del concordato preventivo dello scorso esercizio.

L'area finanziaria sostanzialmente si conferma in utile in quanto la società allo stato attuale non ha esposizioni nei confronti del sistema creditizio, così come l'area straordinaria registra proventi positivi conseguenti alla rinegoziazione di un contratto di locazione, con la quale il cliente ha rinunciato a crediti pregressi per oneri condominiali fino a tutto il 31.12.2014.

Il carico fiscale della società passa da euro 773.081 del 2014 ad euro 1.062.504 con un incremento del 37,4% dovuto esclusivamente a un pari incremento dell'imponibile fiscale, tale variazione è conseguente al maggior utile registrato, alla minore incidenza delle componenti fiscalmente deducibili e alla maggiore incidenza delle componenti fiscalmente indeducibili.

RISULTATI ECONOMICI DI SINTESI

	2015	%	2014	%
Valore della produzione	12.302.574	100,0%	11.856.679	100,0%
Valore aggiunto	7.109.522	57,8%	6.710.040	56,6%
EBITDA	6.479.267	52,7%	6.119.030	51,6%
EBIT	1.237.552	10,1%	865.775	7,3%
Risultato netto	498.190	4,0%	390.084	3,3%

INDICI DI REDDITIVITA'

	2015	2014	variazione
ROI	0,32%	0,23%	0,10%
ROE	0,13%	0,10%	0,03%
ROS	11,42%	8,36%	3,07%

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.

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

	2015	2014
immobilizzazioni immateriali	-	-
immobilizzazioni materiali	366.750.586	371.909.082
immobilizzazioni finanziarie	-	-
TOTALE ATTIVO FISSO	366.750.586	371.909.082
rimanenze	-	-
crediti	12.896.269	5.221.926
liquidità	4.394.286	6.325.337
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	17.290.555	11.547.263
TOTALE ATTIVO	384.041.141	383.456.345
PATRIMONIO NETTO	376.788.360	376.680.255
fondo rischi e oneri	1.016.663	1.016.663
debiti	-	-
fondo TFR	48.055	40.612
DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE	1.064.718	1.057.275
DEBITI A BREVE TERMINE	6.188.063	5.718.815
TOTALE PASSIVO	384.041.141	383.456.345

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"			
	2015	2014	
crediti commerciali netti	3.846.139	3.452.755	
debiti commerciali	1.737.957	1.610.262	
magazzino	-	-	
saldo altri crediti/(debiti)	- 2.986.734	- 2.339.382	
Totale capitale circolante netto	- 878.552	- 496.889	
Immobilizzazioni materiali e immateriali	366.750.586	371.909.082	
Partecipazioni e altre attività finanziarie			
Altre attività (passività) a lungo termine	- 1.064.718	- 1.057.275	
CAPITALE INVESTITO NETTO	364.807.316	370.354.918	
Patrimonio netto	376.788.360	376.680.255	

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

Indebitamento a breve termine	- 11.916.453		- 6.325.337
Indebitamento a lungo termine			
Totale indebitamento	- 11.916.453		- 6.325.337
COPERTURA	364.871.907		370.354.918

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

Indicatori	Descrizione	2015	2014	variazione
Margine di struttura	Mezzi propri – attivo fisso	10.037.774	4.771.173	5.266.601
Fondo di rotazione	Mezzi propri + Debiti a lungo termine – attivo fisso	11.102.492	5.828.448	5.274.044

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Indicatori	Descrizione	2015	2014	variazione
Indice di indebitamento complessivo	(Debiti a lungo + debiti a breve)/mezzi propri	0,02	0,02	-0,00
Indice di indebitamento finanziario	Debiti di finanziamento/mezzi propri	0,00	0,00	-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	0,17	0,18	-0,01

Posizione finanziaria netta

Indicatori	Descrizione	2015	2014	variazione
Posizione finanziaria netta	Passività finanziarie – attività finanziarie	-11.916.453	-6.325.337	-5. 591.116

Indici relativi al capitale circolante

Indicatori	Descrizione	2015	2014	variazione
Indice di disponibilità	Attivo circolante / debiti a breve	2,79	2,02	0,77
Indice di liquidità	(Liquidità immediate + liquidità differite) / debiti a breve	2,79	2,02	0,77

4. RISCHI E INCERTEZZE**4.1 Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia**

La situazione economica patrimoniale e finanziaria della società può dirsi sotto controllo.

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

Come anticipato anche in premessa il corrente anno ha mostrato un certo rilancio delle

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

attività economiche, confermando in qualche misura i timidi segnali positivi rilevati nel 2014; tutto questo è incoraggiante soprattutto alla luce del recente passato, ma naturalmente non è di per se sufficiente a far ipotizzare una vera svolta.

Nonostante le misure finanziarie adottate dalla BCE, e in particolare le iniezioni di liquidità nel sistema finanziario ed economico, permangono le difficoltà di accesso al credito, con conseguenti effetti sulla ripresa degli investimenti.

L'esperienza sul campo ha fatto registrare casi di clienti economicamente attivi, ma allo stesso tempo in carenza di liquidità, condizioni queste che possono incidere negativamente sui rapporti di locazione, fino alla compromissione del contratto di affitto.

Il mercato immobiliare milanese sta rapidamente evolvendosi sotto il profilo qualitativo dell'offerta; la disponibilità di uffici risulta superiore alla domanda e questo nei fatti si traduce in maggior potere contrattuale dei clienti.

Per il prossimo futuro si deve tenere in debito conto che i rilevanti investimenti previsti nell'area milanese, aumenteranno l'offerta di spazi di grado "A" (immobili di categoria superiore in termini di efficienza energetica, di modularità e 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 intrinseche non apportano particolari plus ai fabbricati. Eventuali investimenti attraverso interventi di ristrutturazione sono sconsigliati in mancanza di impegni da parte di conduttori.

4.2 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.

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

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

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 pienamente sotto controllo.

4.5 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 si costituiva di 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 le relative considerazioni si rimanda al successivo paragrafo 9.

4.6 Informativa relativa al personale e all'ambiente

Al 31 dicembre 2015 i dipendenti della società sono 13 (tredici), rispetto all'esercizio

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

precedente si sono incrementati di una unità, assunta con il CCNL dei portieri, impiegata con tali mansioni presso l'immobile milanese di via Piero della Francesca. Non si sono registrati nel corso dell'esercizio né morti né infortuni sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime del personale iscritto nel libro unico. Inoltre la società non ha addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per le quali sia stata dichiarata responsabile.

Per quanto riguarda l'ambiente, l'attività svolta dalla nostra società non comporta particolari riflessi sullo stesso, 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 2015 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 Fondazione Fasc si evidenzia al 31/12/2015 una posizione complessiva con saldo a credito di Euro 7.418.800 così composto:

Finanziamento decorrenza 2015-06-12	Euro	7.500.000
Fatture da emettere per gestione sede sociale	Euro	64.591
Crediti per interessi su finanziamento	Euro	22.167
Totale crediti	Euro	7.586.758
Debiti per spese di cassa anticipate	Euro	3.344
Fatture da ric. per spese anticipi/inq. MI Gulli	Euro	57.869
Note credito da emett. gestione sede sociale	Euro	13.137
Fatture per affitti passivi		93.608
Totale debiti	Euro	167.958

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

In data 23 giugno 2015 è stato perfezionato un contratto di finanziamento a favore della controllante, del valore di Euro 7.500.000. L'importo è interamente frutto dei flussi di cassa generati dall'ordinaria operatività della società; tale giacenza di liquidità sul conto corrente, non restituiva adeguata remunerazione. Si precisa che la soluzione del finanziamento è stata un'operazione ponte, in attesa di concludere gli approfondimenti sulla fattibilità di istituire un rapporto di cash pooling infragruppo.

In data 9 dicembre 2015 è stato infine sottoscritto il contratto di tesoreria accentrata con la controllante, avente decorrenza 1 gennaio 2016, questa soluzione consente una più efficiente gestione della liquidità generata tempo per tempo dalla società.

Si ricorda che la società gestisce l'intero patrimonio immobiliare della controllante in ragione di un apposito mandato senza rappresentanza, sottoscritto in data 30 settembre 2013. Tale contratto sostituisce il precedente mandato conferito dalla Fondazione con delibera del C.d.A. del 23 febbraio 2006. Il contratto è stato adeguato all'attuale assetto societario e tiene conto della mutata consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà della controllante.

7. QUOTE 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

Per effetto dell'atto di citazione esposto al paragrafo 4.5, 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

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

udienza è fissata in data 6 aprile 2016. La società ritiene che il rischio di soccombenza sia improbabile, anche in considerazione della valutazione del grado di rischio del legale incaricato, per il quale, allo stato attuale, non sembrano prospettabili effetti avversi.

10. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

A seguito dell'entrata in vigore del DL 5/2013 (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

Il mercato terziario milanese nel corrente anno ha sostanzialmente mantenuto invariato il volume dei m² disponibili, tuttavia, l'assorbimento dello sfitto, rispetto al 2014, si è incrementato di circa il 15%, il che significa che nel corso del 2015 sulla piazza milanese è stato introdotto un quantitativo di nuovi immobili, certamente di grado A.

Il dato totale delle transazioni di locazioni del mercato uffici di Milano, è particolarmente interessante considerato che tale piazza resta centrale nel contesto operativo societario. L'analisi delle transazioni perfezionate nel 2015 sulla piazza milanese evidenzia una sostanziale stabilità del prezzo medio al m², il sub-mercato più caro di Milano, il CBD (Central Business District) resta sostanzialmente stabile nel suo valore medio (Euro 490/ m²/anno), ma evidenzia valori di punta in crescita (fino ad Euro 550/ m²/anno).

Il tasso di redditività netto del mercato uffici di Milano complessivamente registra una leggera flessione, sulla quale probabilmente incide anche un lieve rialzo dei prezzi delle compravendite; sempre con attenzione al sub-mercato CBD, la redditività 2015 si attesta al 4,5%. Per quanto attiene il take up (termine che esprime la capacità di assorbimento degli spazi sfitti da parte degli utilizzatori) il dato del 2015 si attesta a 295.000 m² (circa 256.000 m²

*Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2015**FASC IMMOBILIARE SRL*

nel 2014).

In conclusione nel prossimo futuro la società insisterà con le azioni di consolidamento del portafoglio contratti, sulla scia dei buoni risultati realizzati nel corso di quest'anno.

12. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

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

Utile d'esercizio al 31/12/2015	Euro	498.190
a riserva legale	Euro	0
Importo da distribuire al socio	Euro	498.190

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

Milano, 26 aprile 2016

FASC Immobiliare S.r.l.
Il Presidente
Claudio Claudiani

FASC IMMOBILIARE S.R.L.
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/15	Bilancio 31/12/14	Differenza
B) IMMOBILIZZAZIONI			
II. Immobilizzazioni materiali	366.750.586	371.909.082	-5.158.496
1) Terreni e fabbricati	365.748.403	370.718.399	-4.969.996
Fabbricati	360.518.836	365.397.827	-4.878.991
Migliorie e ampliamenti su fabbricati	5.229.567	5.320.572	-91.005
4) Altri beni	1.002.183	1.190.683	-188.500
Mobili e arredi	998.971	1.186.752	-187.781
Macchine elettroniche d'ufficio	3.212	3.931	-719
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	366.750.586	371.909.082	-5.158.496
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II. Crediti	12.888.358	5.199.051	7.689.308
1) Verso clienti	3.846.139	3.452.755	393.384
Crediti verso clienti	4.305.510	3.903.767	401.743
Fondo svalutazione crediti inquilini	-459.371	-451.012	-8.359
4) Verso controllante	7.586.758	98.861	7.487.897
Crediti per finanziamenti verso Fondazione Fasc	7.500.000	0	7.500.000
Crediti diversi verso Fondazione Fasc	86.758	98.861	-12.103
4bis) Crediti tributari	777.703	911.325	-133.622
Crediti tributari	777.703	911.325	-133.622
4ter) Imposte anticipate	125.265	140.980	-15.714
Imposte anticip. diverse (entro 12 mesi)	125.265	140.980	-15.714
5) Altri crediti	552.493	595.130	-42.637
Crediti verso Enti previdenziali	4.206	3.807	399
Depositi cauzionali (<i>interamente esigibili oltre i 12 mesi</i>)	4.227	6.425	-2.198
Crediti diversi	929	74.315	-73.386
Crediti verso Statuto	312.828	312.828	0
Anticipi in conto fornitura	230.303	197.755	32.548
IV. Disponibilità liquide	4.394.286	6.325.337	-1.931.051
1) Depositi bancari e postali	4.392.084	6.323.330	-1.931.246
Depositi bancari	4.392.084	6.323.330	-1.931.246
3) Denaro e valori in cassa	2.202	2.007	195
Cassa	0	545	-545
Cassa bolli	2.202	1.462	740
ATTIVO CIRCOLANTE C)	17.282.644	11.524.388	5.758.257
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI			
Ratei attivi	0	10.211	-10.211
Risconti attivi	7.911	12.664	-4.753
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	7.911	22.875	-14.964
			0
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	384.041.141	383.456.345	584.797

FASC IMMOBILIARE S.R.L.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/15	Bilancio 31/12/14	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
VIII Utili (perdite) portati a nuovo			
IX Utile dell'esercizio	498.190	390.085	108.105
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	376.788.360	376.680.255	108.105
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
3) Altri fondi per rischi e oneri	1.016.663	1.016.663	0
Fondo oneri futuri	1.016.663	1.016.663	0
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)	1.016.663	1.016.663	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO			
Fondo tfr impiegati	11.752	5.780	5.972
Fondo tfr portieri	36.303	34.832	1.471
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)	48.055	40.612	7.443
D) DEBITI			
6) Acconti	2.687.764	2.695.912	-8.148
Acconti da inquilini	2.515.325	2.523.473	-8.148
Acconti da clienti diversi	172.439	172.439	0
7) Debiti verso fornitori	1.737.957	1.610.261	127.696
Debiti verso fornitori	600.170	516.759	83.411
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.137.787	1.093.502	44.285
11) Debiti verso controllanti	167.958	135.317	32.641
Debiti diversi verso Fondazione Fasc	167.958	135.317	32.641
12) Debiti tributari	790.600	493.535	297.065
Debiti verso Erario per ires	248.905	0	248.905
Debiti vs Erario per Irap	14.967	0	14.967
Debiti vs Erario per IVA	475.080	451.334	23.746
Debiti per ritenute erariali	40.424	32.608	7.816
Debiti per imposta su rivalutazione TFR	10	0	10
Debiti per imposte indirette	11.214	9.593	1.621
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.013	43.027	12.986
debiti verso enti previdenziali	56.013	43.027	12.986
14) Altri debiti	739.676	732.714	6.962
Debiti verso inquilini	718.489	678.891	39.598
Debiti verso dipendenti	16.074	20.497	-4.423
Debiti diversi	5.113	33.326	-28.213
TOTALE DEBITI D)	6.179.968	5.710.766	469.202
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI			
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	8.095	8.049	46
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	384.041.141	383.456.345	584.796

FASC IMMOBILIARE S.R.L.
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

CONTO ECONOMICO
(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/15	Bilancio 31/12/14	Differenza
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) <u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	10.833.566	10.361.915	471.651
Canoni di locazione	10.833.566	10.361.915	471.651
5) <u>altri ricavi e proventi</u>	1.469.008	1.494.764	-25.756
Altri recuperi	57.680	106.119	-48.439
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	1.411.328	1.388.645	22.683
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)	12.302.574	11.856.679	445.895
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) <u>per materiali di consumo</u>	14.922	19.724	-4.802
Forniture per uffici	11.355	16.851	-5.496
Libri, giornali e riviste	3.567	2.873	694
7) <u>per servizi</u>	814.167	587.995	226.172
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	66.299	67.401	-1.102
Consulenze legali e notarili	71.799	33.216	38.583
Consulenze tecniche amministrative e fiscali	365.835	291.810	74.025
Spese per provvigioni	102.851	40.462	62.389
Premi di assicurazioni	1.146	1.656	-510
Spese per utenze e servizi vari	206.237	153.450	52.787
8) <u>godimento beni di terzi</u>	321.918	231.167	90.751
Affitti passivi e oneri accessori	305.325	206.627	98.698
Canoni locazione operativa macchine	16.593	24.540	-7.947
9) <u>per il personale</u>	630.255	591.010	39.245
a) Salari e stipendi	452.417	434.577	17.840
b) Oneri sociali	141.293	118.445	22.848
d) Accantonamento TFR impiegati	20.960	19.274	1.686
d) Accantonamento TFR portieri	9.641	10.138	-497
e) Altri costi del personale	1.074	0	1.074
e) Rimborsi spese al personale	4.870	8.576	-3.706
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>	5.241.715	5.253.255	-11.540
b) Ammortamento fabbricati	4.878.990	4.878.990	0
b) Ammortamento migliorie fabbricati	91.005	91.005	0
b) Ammortamento mobili e arredi	187.781	187.781	0
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	1.199	1.387	-188
d) Svalutazione crediti vs inquilini	82.740	94.092	-11.352
14) <u>oneri diversi di gestione</u>	4.042.045	4.307.753	-265.708
Spese gestione immobili a carico proprietà	932.667	1.244.842	-312.175
Spese gestione immobili a carico inquilini	1.211.493	1.166.283	45.210
Imposte e tasse non sul reddito	1.876.401	1.852.760	23.641
Spese bancarie e commissioni diverse su pagamenti	4.218	4.332	-114
Altri oneri di gestione	17.266	39.536	-22.270
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)	11.065.022	10.990.904	74.118
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) <u>altri proventi finanziari</u>	75.151	33.709	41.442
d) <u>proventi diversi dai precedenti</u>	75.151	33.709	41.442
Interessi bancari e postali	40.935	3.773	37.162
Interessi su finanziamento a soci	22.167	0	22.167
Interessi su depositi cauzionali utenze	13	1.053	-1.040
Interessi di mora	12.036	28.883	-16.847
17) <u>interessi e altri oneri finanziari</u>	3.370	9.304	-5.934
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	3.355	9.247	-5.892
Interessi passivi di mora su ritardato pagamento	15	57	-42
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)	71.781	24.405	47.376

FASC IMMOBILIARE S.R.L.
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

CONTO ECONOMICO
(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/15	Bilancio 31/12/14	Differenza
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) <u>proventi straordinari</u>	487.722	293.102	194.620
Sopravvenienze attive	425.177	200.400	224.777
Utilizzo fondo svalutazione crediti	62.545	92.702	-30.157
21) <u>oneri straordinari</u>	236.361	20.117	216.244
Sopravvenienze passive	236.359	20.116	216.243
Arrotondamenti euro	2	1	1
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	251.361	272.985	-21.624
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)	1.560.694	1.163.165	397.529
22) <u>imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</u>	1.062.504	773.081	289.423
Ires	909.767	651.026	258.741
Irap	137.023	122.055	14.968
Imposte anticipate	15.714	0	15.714
26) <u>utile dell'esercizio</u>	498.190	390.084	108.106