

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

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.****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**

\*\*\*\*\*

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015**

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015.

L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 498.190 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 1.062.504 (di cui Euro 15.714 per giro di imposte anticipate) ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 5.241.715.

L'utile prima delle imposte realizzato nel 2015 corrisponde al 13% del valore della produzione.

Nell'esercizio 2015 non vi è stata alcuna attività in investimenti o disinvestimenti immobiliari. Rispetto al 2014 il valore netto delle immobilizzazioni materiali, per effetto dell'ammortamento si decrementa da Euro 371.909.082 a Euro 366.750.586.

Il valore della produzione, costituito prevalentemente da canoni di locazione si incrementa da Euro 11.856.679 a Euro 12.302.574.

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 2015 nonché tutte le informazioni utili, complementari ed obbligatorie, ai sensi degli articoli dal 2423 al 2426 del Codice Civile.

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

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

**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 2015, 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 ritiene opportuno ricordare in questa sede che il Principio Contabile OIC 16 nel corso del 2014 è stato integralmente rivisto sia sotto il profilo delle forma che della sostanza, si sottolinea che dal nuovo testo è stata stralciata l'intera sezione dedica alle svalutazioni.

Questa sezione è ora invece contenuta - con i relativi aggiornamenti e cambiamenti - nell'OIC 9.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

Si evidenzia che il nuovo Principio Contabile OIC 9 disciplina le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali, disponendo che a ogni data di chiusura dell'esercizio il valore sia valutato con specifici indicatori di impairment, quali segnalatori di probabilità che un'immobilizzazione possa aver subito una perdita durevole di valore.

Si fa inoltre presente che la nuova formulazione del Principio Contabile OIC 16 - relativo alle immobilizzazioni materiali - ha definitivamente sancito che il costo dei terreni non debba essere ammortizzato, in virtù del fatto che trattasi di beni aventi durata illimitata, non soggetti quindi ad obsolescenza economico-tecnica.

In linea con tale Principio, ed alla luce delle previsioni contenute nel decreto legge 4 luglio 2004 n. 223, si precisa quanto segue:

- la quota parte di costo riferibile alle aree sottostanti (terreni) i fabbricati risulta essere scorporata dal valore degli stessi;
- il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo, compreso nei limiti previsti dalla normativa fiscale di cui sopra, è attestato da perizie tecniche effettuate da un professionista appositamente incaricato;
- anche nel presente esercizio non è stato effettuato l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni;

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:

	<b>Aliquota ordinaria</b>	<b>Aliquota applicata</b>
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.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

---

**RATEI E RISCOINTI**

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 chiuso al 31/12/2015, per la determinazione delle quali si fa riferimento all'OIC 9 nella sua nuova formulazione.

**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 di conoscenza a disposizione.

I 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 nell'esercizio, mentre per i costi relativi alle prestazioni di servizi (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.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

**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.

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

Le immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 366.750.586 (Euro 371.909.082 al 31/12/2014), con un decremento netto di Euro 5.158.496 rispetto al precedente esercizio.

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 al fine di ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore dei beni.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

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 alcuna perizia diretta ad acquisire una valutazione del patrimonio immobiliare alla data del 31/12/2015.

In relazione a questo tema, nella Nota Integrativa al bilancio 2013, erano già stati ampiamente illustrati alcuni elementi che si riteneva non potessero essere trascurati nella valutazione del patrimonio immobiliare di proprietà.

Poiché le motivazioni di cui sopra mantengono tuttora la loro validità, di seguito vengono sinteticamente riepilogate:

1. il patrimonio immobiliare della società è riconducibile al Socio Unico Fondazione Fasc che è un Fondo di previdenza che opera su orizzonti di lungo periodo, come si evince dal bilancio tecnico predisposto per i Ministeri vigilanti, che attesta la stabilità economica su una base cinquantennale. In questa ottica il patrimonio immobiliare è stato acquisito, affinché costituisca, attraverso la locazione, una fonte continuativa e duratura di reddito e rappresentasse un elemento stabilizzatore capace di mantenere il valore nel tempo a prescindere dai cicli economici.
2. il quadro macro economico che dal 2011 in poi ha condizionato ogni valutazione a causa dell'innaturale innalzamento dei tassi free risk, che costituiscono la base dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione di ogni modello valutativo.
3. le scelte che il CdA - tenuto conto dei risultati dello studio strategico del patrimonio immobiliare commissionato nel 2013 ad una società specializzata - ha assunto in relazione al patrimonio immobiliare ed in particolare:
  - 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

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

- Potenziare la struttura della società sia in termini di organico che di investimenti tecnologici tesi al miglioramento dell'efficienza della gestione.

Partendo dalle premesse di cui sopra, nel precedente esercizio - mediante la metodologia dei Flussi di Cassa Scontati (DCF) - era stato elaborato un valore di stima a 50 anni del patrimonio immobiliare che risultava superiore dell'58% al valore netto contabile al 31/12/2014, non evidenziando quindi perdite durevoli di valore.

Nell'esercizio corrente l'OIC 9 - di cui si è detto nella sezione "criteri di valutazione" - disciplina il tema delle perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni proponendo due metodologie valutative delle immobilizzazioni, aventi lo scopo di verificare l'esistenza di una perdita durevole:

1. Approccio base - metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa scontati generati dalle immobilizzazioni in un orizzonte temporale definito.
2. Approccio semplificato - determinazione della capacità di sostenere economicamente il peso dell'ammortamento delle immobilizzazioni nel corso di un arco di tempo significativo; a tal fine sono considerati costi e ricavi afferenti la gestione immobiliare il cui insieme determina la c.d. unità generatrice di cassa.

Entrambe le metodologie si prefiggono l'obiettivo di determinare il valore recuperabile degli immobili di proprietà.

Laddove il valore recuperabile risulti inferiore al valore iscritto a bilancio è necessario imputare la differenza negativa a conto economico come perdita durevole.

La società in continuità con quanto effettuato nell'esercizio 2014 ha sviluppato il Modello DCF, su un orizzonte cinquantennale (2015 - 2064), utilizzando i seguenti parametri:

**ricavi:**

- sono stati considerati soltanto i canoni di locazione;
- valore di partenza dei ricavi: quello indicato nel bilancio di esercizio 2015;

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

- valore obiettivo dei ricavi: € 14.500.000 corrispondenti al valore del portafoglio contratti, ed ai mq di affitto al 31.12.2015, valorizzati al mercato
- tasso di crescita: il 75% dell'inflazione stimata pari al 2% annuo, con esclusione dal calcolo del primo quinquennio
- altre variazioni: eventuali progressioni derivanti da scalette contrattuali

**costi:**

- valore di partenza: quelli indicati nel bilancio di esercizio 2015
- sono stati considerati tutti i costi della società inerenti alla gestione immobiliare ad eccezione di quelli anticipati per conto dei conduttori e da questi recuperabili a conguaglio.
- tasso di crescita stimato pari al 2% annuo
- prudenzialmente non si ipotizza una riduzione dei costi

**incidenza dello sfitto**

Dal 2016 al 2022 la percentuale di affitto è stimata ipotizzando un trend in diminuzione, mentre si prevede negli anni successivi il mantenimento di una percentuale fisiologica di affitto, stimata attorno al 12% del valore obiettivo.

**tassi finanziari del prospetto DCF:**

Tasso di attualizzazione: 1,71%

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

Il tasso free risk utilizzato è il tasso di rendimento lordo del BTP decennale pari al 1,38% che al netto delle imposte del 12,50% risulta pari al 1,21%.

Il tasso è pari al valore puntuale al 15/03/2016.

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 del valore residuo: 2,44%

Tale tasso è utilizzato per la determinazione del valore di uscita a fine periodo. La scelta è stata orientata dalla misura del tasso free risk, dalla natura dell'investimento (immobiliare a reddito), dalle caratteristiche medie dei fabbricati e del profilo di rischio assunto dalla controllante che ha effettuato un investimento su un esteso orizzonte temporale.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

Sulla base delle suddette assunzioni si determina che la componente relativa ai flussi di cassa attualizzati individuati nel periodo di osservazione analitico (dal 2015 al 2064) è stimata in euro 311.045.723.

La componente relativa al terminal value degli immobili al momento della dismissione (ipotizzata alla fine dell'orizzonte temporale cioè nel 2064) attualizzata al 2015 è stimata in euro 219.840.639.

La combinazione delle risultanze sopra esposte evidenzia un valore di stima del patrimonio pari a € 530.886.362, che viene confrontato con il valore residuo dello stesso iscritto a bilancio al 31/12/2015 e pari a € 365.748.403, l'eccedenza positiva di € 165.137.958, corrisponde ad una stima superiore del 45% rispetto al corrente valore di libro.

Come più sopra evidenziato, l'OIC 9 ha altresì introdotto la metodologia di cui al punto 2, allo scopo di fornire un approccio semplificato alle società di minori dimensioni.

L'utilizzo dell'approccio semplificato - che può comunque essere affiancato dal più complesso modello base di cui al sopra citato punto 1 - presuppone il possesso per due esercizi consecutivi di due requisiti fra i seguenti tre:

- a) numero dipendenti inferiore a 250
- b) totale attivo di bilancio inferiore a € 20 milioni
- c) ricavi netti dalle vendite e prestazioni inferiori a € 40 milioni

Poiché Fasc Immobiliare srl possiede da oltre due esercizi i requisiti di cui ai punti a) e c), nell'esercizio 2014 si è proceduto a determinare il valore recuperabile del patrimonio immobiliare della società con la metodologia semplificata (modello della capacità di ammortamento).

L'approccio in questione ha il suo punto di avvio dall'elaborazione del conto economico 2015 e prevede uno sviluppo su un orizzonte temporale di 5 anni, considerando quindi il periodo 2015 – 2019.

Come previsto dall'OIC 9, si è supposto che l'unità generatrice di cassa coincida con la società immobiliare.

I costi ed i ricavi a base del modello sono quelli esposti nel Conto Economico 2015, che è stato depurato dalle componenti non direttamente afferenti la gestione immobiliare, dagli ammortamenti e dalle svalutazione dei crediti e

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

così rideterminato ha costituito la base per lo sviluppo dei conti economici relativi ai successivi 4 esercizi.

Sono state inoltre elaborate le seguenti assunzioni:

- i ricavi prospettici sono stati stimati tenendo conto dell'evoluzione dell'attuale portafoglio contratti (1/1/2016)
- il tasso di crescita dei costi è stato stimato pari al 2% annuo
- non sono stati considerati tutti i costi ed i ricavi di natura straordinaria e le imposte sul reddito

Il Modello basato sulla capacità di ammortamento evidenzia nel quinquennio un risultato cumulato positivo pari a € 33.373.376, in grado di sostenere la sommatoria delle quote di ammortamento relative alle immobilizzazioni che – sulla base dei piani in corso – nel periodo considerato sono complessivamente pari a € 25.794.873 e la sommatoria delle svalutazioni dei crediti che sono supposte pari a € 482.740.

Per effetto dei risultati derivanti dall'applicazione di entrambe le metodologie previste dall'OIC 9, si ritiene che il patrimonio immobiliare nel suo complesso non presenti situazioni tali da evidenziare perdite durevoli di valore.

Relativamente ai fabbricati, si precisa che il valore al 31/12/2015 è così composto :

Fabbricati lordi	325.266.024
Migliorie e ampliamenti lorde	6.066.968
Totale fabbricati e migliorie	331.332.992
Terreni lordi	81.316.506
Valore lordo terreni e fabbricati	412.649.498
Fondo ammortamento	46.901.095
Valore netto terreni fabbricati migliorie	365.748.403

Relativamente agli altri beni si precisa che il valore al 31/12/2015 è così composto :

Mobili e impianti vari	23.000
Arredi uffici Foro Bonaparte	1.512.762
Arredi residenze	52.080

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

Mobili lordi	1.587.842
Fondo ammortamento	588.872
Valore netto	998.970
Macchine elettroniche d'ufficio lorde	41.112
Fondo ammortamento	37.900
Valore netto	3.212

**IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI**

Le immobilizzazioni in corso e acconti rappresentano il costo sostenuto per l'acquisizione dei contratti di locazione finanziaria. Alla data di chiusura del bilancio non sono presenti contratti di tale tipologia.

**ATTIVO CIRCOLANTE****CREDITI**

I crediti a fine esercizio ammontano a Euro 12.888.358 (Euro 5.199.051 al 31/12/2014), con un incremento di Euro 7.689.308 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 4.305.510, rispetto al precedente esercizio si incrementano di Euro 401.743 per effetto della riduzione di note credito da emettere per conguaglio oneri in relazione ad un conduttore dell'immobile di Milano S. Babila.
- I crediti tributari pari a Euro 777.703 rispetto al precedente esercizio si decrementano di Euro 133.622; il decremento è conseguente all'utilizzo dei crediti per IRES e per IRAP per la compensazione dei debiti di imposta.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

La composizione dei crediti è la seguente:

Crediti verso clienti	4.246.276
Crediti per fatture da emettere	347.907
Note di credito verso clienti inquilini	-288.673
Fondo svalutazione crediti verso inquilini	-459.371
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>3.846.139</b>
Crediti diversi verso Erario	3.840
Crediti IVA	376.689
Crediti per acconto IVA	397.174
Totale crediti tributari	<b>777.703</b>
Crediti per finanziamenti a controllante	7.500.000
Crediti verso Fondazione Fasc	86.758
<b>Crediti verso controllante</b>	<b>7.586.758</b>
<b>Imposte anticipate</b>	<b>125.265</b>
Crediti verso Enti previdenziali	4.206
Crediti diversi	929
Depositi cauzionali per utenze	4.227
Crediti verso Gruppo Statuto	312.828
Anticipi in conto fornitura	230.303
<b>Totale altri crediti</b>	<b>552.493</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>12.888.358</b>

In relazione ai crediti, si precisa quanto segue:

- Il credito verso clienti inquilini, pari a Euro 4.246.276 rappresenta il saldo contabile di fine anno che include però, anche la fatturazione di competenza del primo trimestre dell'esercizio successivo (pari a Euro 2.515.325) la cui scadenza di pagamento è compresa tra il giorno 1 e il giorno 20 gennaio 2016.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

---

- i crediti per fatture da emettere, pari a Euro 347.907, sono così composti:	
- Fatture da emettere vs inquilini per consuntivi spese	293.626
- Fatture da emettere verso clienti diversi	54.281
<b>Totale fatture da emettere</b>	<b>347.907</b>

- Il fondo svalutazione crediti verso inquilini al 31/12/2015 è pari a Euro 459.371 ed evidenzia le seguenti movimentazioni:

<b>Fondo iniziale al 01/01/2015</b>	<b>451.011</b>
Accantonamento dell'esercizio	82.740
Utilizzi per eccedenze	-74.380
<b>Fondo finale al 31/12/2015</b>	<b>459.371</b>

L'accantonamento dell'esercizio di Euro 82.740 è prudenzialmente effettuato a fronte di specifiche posizioni creditorie di dubbia esigibilità.

- Relativamente ai crediti per imposte anticipate attive si precisa che la voce, che è stata determinata in accoglimento del principio contabile OIC n. 25, non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente, in quanto nel presente bilancio non sono state stanziare imposte attive anticipate per via del fatto che gli ammortamenti sui maggiori valori determinati a seguito della rivalutazione degli immobili presentano ormai pieno riconoscimento anche fiscale. Si precisa tuttavia che per effetto di quanto stabilito nell'ultima legge finanziaria, l'aliquota IRES, dal 1 gennaio 2017 passa dal 27,5% al 24%; questa variazione ha comportato il ricalcolo, con quest'ultima aliquota, delle imposte stanziare in bilancio, determinando una riduzione della posta a fronte di un costo.
- I crediti verso la controllante ricomprendono tutte le posizioni creditorie - aventi natura commerciale, finanziaria e diversa - della società nei confronti della Fondazione controllante.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

L'importo di Euro 7.500.000 è relativo al contratto di finanziamento annuale, reso possibile dall'impiego della liquidità disponibile al 30 giugno 2015, derivante dall'ordinaria attività della società.

L'importo di Euro 86.758 è relativo ad anticipi diversi per conto della Fondazione (Euro 64.591) e interessi attivi sul finanziamento (Euro 22.167).

- I crediti diversi sono costituiti essenzialmente dagli anticipi in conto fornitura che e dai crediti verso il gruppo Statuto. I primi si riferiscono a pagamenti di servizi di competenza dell'esercizio successivo nello specifico premi assicurativi e affitti passivi; i secondi sono spese finalizzate all'ottenimento del CPI dell'immobile di Piazza San Babila, anticipate per conto di una società del gruppo Statuto, sulla base di una specifica pattuizione. In base a tale accordo, le anticipazioni sono recuperabili dalle spese condominiali di competenza Fasc, dovute alla medesima società del gruppo Statuto.

In relazione ai rapporti con il gruppo Statuto, la situazione delle partite contabili è complessivamente a debito per Euro 62.225,71. Si evidenzia inoltre, che, il fondo svalutazione crediti accoglie una posta di Euro 200.000 a parziale copertura dell'esposizione di un cliente appartenente al medesimo gruppo. Di seguito si riportano i rapporti alla fine del corrente esercizio:

Crediti per somme anticipate CPI S.Babila	312.828,32
crediti verso società del gruppo Statuto	623.718,50
<b>Totale attivo</b>	<b>936.546,82</b>
Fatture da ricevere dal gruppo Statuto	-879.399,77
Debiti verso fornitori gruppo Statuto	-119.372,76
<b>Totale Passivo</b>	<b>-998.772,53</b>
<b>Posizione netta</b>	<b>-62.225,71</b>

#### DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a fine esercizio a Euro 4.394.286 (Euro 6.325.337 al 31/12/2014), con un decremento di Euro 1.931.051 rispetto al precedente esercizio. Detto ammontare risulta così composto:

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

---

- Cassa contante	2.202
- Depositi bancari	4.392.084
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.394.286</b>

Si precisa che il decremento dei depositi bancari, come sopra detto, è riferibile principalmente al finanziamento di Euro 7.500.000, di durata annuale, concesso alla controllante Fondazione Fasc.

#### **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Ammontano a fine esercizio a Euro 7.911 (Euro 22.875 al 31/12/2014), con un decremento di Euro 14.964 rispetto all'esercizio precedente; tali poste si riferiscono a costi diversi sostenuti nell'esercizio, la cui competenza economica è parzialmente relativa all'esercizio successivo.

#### **PASSIVO**

##### **PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto al 31/12/2015 evidenzia un saldo positivo di Euro 376.788.360 (Euro 376.680.255 al 31/12/2014) con un incremento di Euro 108.105 rispetto al precedente esercizio e risulta composto come segue:

Capitale sociale	2.520.000
Riserva di rivalutazione ex DL 185/08	8.621.938
Riserva legale	504.000
Altre riserve	364.644.232
Utili portati a nuovo	0
Utile dell'esercizio	498.190
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>376.788.360</b>

Il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato dall'unico socio F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri), ente di diritto privato per effetto

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

del D.Lgs 30 giugno 1994 n. 509 e del Decreto Interministeriale del 2 novembre 1995, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Milano n. 287, pag. 542, Vol. 2°, e avente sede in Milano, Via T. Gulli 39.

Il Patrimonio netto nel corso del 2015 ha registrato un incremento di Euro 79.184 per effetto della differenza tra l'utile corrente e quello dell'anno precedente.

L'Assemblea dei Soci in data 29 maggio 2015 ha deliberato di distribuire al socio unico l'importo del risultato dell'esercizio 2014 pari a Euro 390.085. Per il dettaglio dei movimenti di Patrimonio netto avvenuti nell'esercizio nonché per l'analisi della composizione del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile, comma 7 bis, si rimanda agli appositi allegati alla Nota Integrativa.

#### FONDO PER RISCHI E ONERI

Sono iscritti in bilancio sulla base della migliore stima e tenendo conto degli elementi conoscitivi utilizzabili, per i quali sussiste esistenza certa o probabile pur non essendo determinabili nell'ammontare o nella manifestazione.

Nel presente bilancio è iscritto un fondo per oneri futuri di complessivi Euro 1.016.663 invariato rispetto all'esercizio precedente, invariato rispetto all'esercizio precedente e risulta costituito come segue:

	<b>fondo 31/12/2014</b>	<b>utilizzi</b>	<b>riallocazioni</b>	<b>accant.</b>	<b>fondo 31/12/2015</b>
Costi di rimozione amianto (Roma Ostiense)	130.085		6.000		136.085
GI & GI SRL	6.000	-	6.000		0
International Strategic Communication SRL	84.895				84.895
Oneri dopo la chiusura delle commesse	171.911				171.911
Contributo spese Milano Sarca (vizi occulti)	273.381				273.381
Contributo spese Roma Priscilla (vizi occulti)	350.390				350.390
<b>Totale fondo</b>	<b>1.016.663</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.016.663</b>

Le componenti presenti all'inizio del corrente esercizio sono le seguenti: