

- nella vicenda che ha riguardato l'immobile di Settimo Torinese, il conduttore ha saldato integralmente il debito pregresso;
- nella vicenda che ha riguardato l'immobile di Foro Buonaparte il cliente ha sottoscritto un piano di rientro correlato alla prosecuzione del nuovo contratto di locazione.

In tempi più recenti sono pervenuti segnali di difficoltà anche da parte del principale conduttore dell'immobile di corso Sempione che saranno oggetto di valutazione in corso d'anno.

Il mercato delle locazioni, seppur con qualche segnale positivo resta estremamente difficile, l'offerta si è moltiplicata rendendo come è ovvio più difficile locare a buone condizioni. Va anche tenuto in debito conto che questa eccedenza di offerta, probabilmente conferisce agli intermediatori del settore, un ruolo ancora più decisivo rispetto al passato, quantomeno nella fase dell'instaurazione della trattativa.

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

La società non è soggetta ad alcun rischio di cambio. Con riferimento al rischio di tasso di interesse si segnala invece che la società è assoggettata al medesimo in quanto indebitata nei confronti della controllante Fondazione FASC per un importo inferiore a 130 milioni di euro. La società non ha optato per alcuna copertura dal rischio di tasso di interesse, anche a motivo del fatto che il suddetto rischio nasce da un'obbligazione nei confronti dell'ente controllante.

#### **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 al deterioramento delle condizioni generali macroeconomiche. Si segnala, 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 2010 i dipendenti della società sono due, entrambi sono occupati nel servizio di portineria. 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 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 2010 la società ha proceduto nell'attività di impiego di denaro indirizzandosi esclusivamente nell'area immobiliare, gli investimenti effettuati nel 2010 sono i seguenti:

Terreni e Fabbricati: euro 31.827.971

- Acquisto fabbricato strumentale sito in Sesto S. Giovanni viale Sarca n.336 (MI)

Il patrimonio immobiliare della società al 31/12/2010 è così costituito:

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Fabbricati lordi                           | 406.195.359        |
| Migliorie e ampliamenti lorde              | 6.066.968          |
| <b>Totale fabbricati e migliorie</b>       | <b>412.262.327</b> |
| Fondo ammortamento fabbricati e migliorie  | -22.055.766        |
| <b>Valore netto fabbricati e migliorie</b> | <b>390.206.561</b> |

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

A fine esercizio la controllante Fondazione FASC detiene il capitale della società come di seguito:

|                                              |             |                    |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Capitale sociale                             | Euro        | 2.520.000          |
| Versamenti in c/capitale                     | Euro        | 237.008.452        |
| <b>Totale partecipazione Fondazione FASC</b> | <b>Euro</b> | <b>239.528.452</b> |

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti con la controllante Fondazione Fasc, verso la quale si evidenzia al 31/12/2010 un saldo a debito di euro 150.647.338 così composto:

|                                               |             |                    |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Debiti verso Fondazione Fasc                  | Euro        | 127.635.780        |
| Fatture da ricevere per interessi             | Euro        | 12.376.000         |
| Debiti per dividendi                          | Euro        | 10.337.283         |
| Fatture da ricevere per prestito di personale | Euro        | 323.275            |
| <b>Totale debiti verso la Fondazione FASC</b> | <b>Euro</b> | <b>150.672.338</b> |

|                                                |             |               |
|------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Fatture da emettere per compenso mandato       | Euro        | 25.000        |
| <b>Totale crediti verso la Fondazione FASC</b> | <b>Euro</b> | <b>25.000</b> |

Si ricorda che la società gestisce l'intero patrimonio immobiliare della controllante in ragione dell'apposito mandato conferitogli dalla Fondazione con delibera del C.d.A. del

23 febbraio 2006.

Si precisa inoltre che nel corso dell'esercizio non è stato effettuato nei confronti della Fondazione controllante alcun pagamento a titolo di interessi e dividendi.

#### **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**

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D. Lgs. n. 196/2003 recante CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, gli amministratori danno atto che la società si è adoperata per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D. Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

#### **11. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Coerentemente con la linea già tracciata dall'organo amministrativo, in corso d'anno si punterà sostanzialmente ad implementare la gestione caratteristica della società con l'obiettivo primario di incrementare la redditività degli immobili.

A tal riguardo sono stati individuati diversi intermediari professionali che saranno dedicati a specifici immobili. La scelta di una pluralità di soggetti è motivata in primo luogo dalla diversità del nostro patrimonio e secondariamente allo scopo di creare condizioni di concorrenza tra gli operatori addetti alla commercializzazione.

Risulta evidente che i risultati di tale azione non potranno prescindere dalle considerazioni

svolte al precedente paragrafo 4.1 con il rischio che l'eventuale effetto positivo possa in qualche misura essere neutralizzato dai fattori negativi peculiari dell'attuale mercato immobiliare.

Su questo indirizzo di fondo e alla luce di quest'ultima riflessione, la nostra società si adopererà al fine di valutare l'opportunità di eventuali alienazioni di uno o più immobili, previa identificazione dei fabbricati che in prospettiva, saranno ritenuti meno strategici.

La scelta di seguire nello stesso tempo il doppio binario della locazione e della vendita in apparenza sembrerebbe configgere, ma, nella realtà, considerata l'ancora limitata potenzialità offerta dal mercato, si potrebbero cogliere interessanti opportunità.

## 12. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

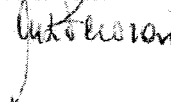
Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

|                                 |      |         |
|---------------------------------|------|---------|
| Utile d'esercizio al 31/12/2010 | Euro | 378.862 |
| a riserva legale                | Euro | 0       |
| Importo da distribuire al socio | Euro | 378.862 |

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

Milano, lì 29 aprile 2011

FASC IMMOBILIARE SRL  
IL PRESIDENTE  
Marco Lizio Pecorari



## FASC IMMOBILIARE S.R.L.

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2010

## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

(ammontari in unità di euro)

|                                                                   | Bilancio 31/12/10  | Bilancio 31/12/09  | Differenza         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A) CREDITI VS SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>            |                    |                    |                    |
| <b>TOTALE CREDITI VS SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)</b>          |                    |                    |                    |
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                                        |                    |                    |                    |
| <b>II. Immobilizzazioni materiali</b>                             | <b>391.726.454</b> | <b>375.844.526</b> | <b>15.881.928</b>  |
| 1) Terreni e fabbricati                                           |                    |                    |                    |
| Fabbricati                                                        | 384.521.971        | 357.566.676        | 26.955.295         |
| Migliorie e ampliamenti su fabbricati                             | 5.684.590          | 5.775.594          | -91.004            |
| 4) Altri beni                                                     |                    |                    |                    |
| Mobili e arredi                                                   | 2.073              | 4.833              | -2.760             |
| Macchine elettroniche d'ufficio                                   | 12.913             | 18.189             | -5.276             |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti                            |                    |                    |                    |
| Arredi in corso                                                   | 1.504.907          | 1.504.907          | 0                  |
| Immobilizzazioni in corso                                         | 0                  | 10.974.327         | -10.974.327        |
|                                                                   |                    |                    | 0                  |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)</b>                                 | <b>391.726.454</b> | <b>375.844.526</b> | <b>15.881.928</b>  |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>                                       |                    |                    |                    |
| <b>II. Crediti</b>                                                | <b>11.642.707</b>  | <b>33.377.662</b>  | <b>-21.734.954</b> |
| 1) Verso clienti                                                  |                    |                    |                    |
| Crediti verso clienti                                             | 4.891.426          | 19.643.132         | -14.751.706        |
| Fondo svalutazione crediti                                        | -84.073            | -105.428           | 21.355             |
| 4ter) Imposte anticipate                                          |                    |                    |                    |
| Imposte anticip. per imposta sostitutiva rivalut. (oltre 12 mesi) | 285.166            | 35.245             | 249.922            |
| Imposte anticip. per interessi passivi ineduc. (entro 12 mesi)    | 70.490             | 35.245             | 35.245             |
| Imposte anticip. per interessi passivi ineduc. (entro 12 mesi)    | 214.677            | 0                  | 214.677            |
| 5) Crediti tributari                                              |                    |                    |                    |
| Crediti tributari                                                 | 6.424.985          | 6.740.495          | -315.510           |
| 5bis) Altri crediti                                               |                    |                    |                    |
| Crediti verso Enti previdenziali                                  | 0                  | 17                 | -17                |
| Depositi cauzionali (interamente esigibili oltre i 12 mesi)       | 18.510             | 18.512             | -2                 |
| Crediti diversi                                                   | 1.918              | 7.045.689          | -7.043.771         |
| Anticipi in conto fornitura                                       | 104.775            | 0                  | 104.775            |
| <b>IV. Disponibilità liquide</b>                                  | <b>5.946.254</b>   | <b>58.942.141</b>  | <b>-52.995.887</b> |
| 1) Depositi bancari e postali                                     |                    |                    |                    |
| Depositi bancari                                                  | 5.943.371          | 58.939.024         | -52.995.653        |
| 3) Denaro e valori in cassa                                       |                    |                    |                    |
| Cassa                                                             | 1.214              | 2.000              | -786               |
| Cassa bolli                                                       | 1.669              | 1.117              | 552                |
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE C)</b>                                       | <b>17.588.961</b>  | <b>92.319.803</b>  | <b>-74.730.841</b> |
| <b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>                                 |                    |                    |                    |
| Ratei attivi                                                      | 5.672              | 0                  | 5.672              |
| Risconti attivi                                                   | 25.977             | 43.113             | -17.136            |
| <b>TOTALE RATEI E RISCONTI D)</b>                                 | <b>31.649</b>      | <b>43.113</b>      | <b>-11.464</b>     |
|                                                                   |                    |                    | 0                  |
| <b>TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)</b>                              | <b>409.347.064</b> | <b>468.207.442</b> | <b>-58.860.377</b> |

**FASC IMMOBILIARE S.R.L.**  
**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2010**

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

(ammontari in unità di euro)

|                                                                       | Bilancio 31/12/10  | Bilancio 31/12/09  | Differenza         |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                                            |                    |                    |                    |
| <b>I Capitale</b>                                                     |                    |                    |                    |
| Capitale sociale                                                      | 2.520.000          | 2.520.000          | 0                  |
| <b>III Riserve di rivalutazione</b>                                   |                    |                    |                    |
| Riserva di rivalutazione ai sensi dell'art.15 c.16-23 D.L. 185/2008   | 8.621.938          | 8.621.938          | 0                  |
| <b>IV Riserve</b>                                                     |                    |                    |                    |
| Riserva legale                                                        | 504.000            | 295.282            | 208.718            |
| <b>VII Altre riserve</b>                                              |                    |                    |                    |
| Versamenti in conto capitale                                          | 237.008.452        | 216.008.452        | 21.000.000         |
| <b>IX Utile dell'esercizio</b>                                        | 378.862            | 9.296.001          | -8.917.139         |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO A)</b>                                     | <b>249.033.252</b> | <b>236.741.673</b> | <b>12.291.579</b>  |
| <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                                    |                    |                    |                    |
| <b>3) Altri fondi per rischi e oneri</b>                              | <b>2.284.058</b>   | <b>2.284.058</b>   | <b>0</b>           |
| Fondo oneri futuri                                                    | 2.284.058          | 2.284.058          | 0                  |
| <b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)</b>                             | <b>2.284.058</b>   | <b>2.284.058</b>   | <b>0</b>           |
| <b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>                                |                    |                    |                    |
| Fondo tfr impiegati                                                   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Fondo tfr portieri                                                    | 19.033             | 15.740             | 3.293              |
| <b>TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)</b>                         | <b>19.033</b>      | <b>15.740</b>      | <b>3.293</b>       |
| <b>D) DEBITI</b>                                                      |                    |                    |                    |
| <b>3) Debiti verso soci</b>                                           | <b>137.973.063</b> | <b>128.885.780</b> | <b>9.087.283</b>   |
| Debiti verso fondazione fasc per finanziamenti                        | 127.635.780        | 127.635.780        | 0                  |
| Debiti verso fondazione fasc per dividendi                            | 10.337.283         | 1.250.000          | 9.087.283          |
| <b>4) Debiti verso banche</b>                                         | <b>30</b>          | <b>0</b>           | <b>30</b>          |
| Debiti verso banca                                                    | 30                 | 0                  | 30                 |
| <b>6) Acconti</b>                                                     | <b>4.244.921</b>   | <b>5.953.521</b>   | <b>-1.708.600</b>  |
| Acconti da inquilini                                                  | 1.993.989          | 2.040.334          | -46.345            |
| Acconti da clienti diversi                                            | 2.250.932          | 3.913.187          | -1.662.255         |
| <b>7) Debiti verso fornitori</b>                                      | <b>13.698.498</b>  | <b>88.534.645</b>  | <b>-74.836.147</b> |
| Debiti verso fornitori                                                | 328.555            | 500.750            | -172.195           |
| Debiti verso fornitori per fatture da ricevere                        | 13.369.943         | 88.033.895         | -74.663.952        |
| <b>12) Debiti tributari</b>                                           | <b>1.434.594</b>   | <b>5.389.770</b>   | <b>-3.955.176</b>  |
| Debiti verso Erario per ires                                          | 746.571            | 3.818.578          | -3.072.007         |
| Debiti vs Erario per Irap                                             | 221.444            | 722.923            | -501.479           |
| Debiti vs erario c/imposta sostitutiva                                | 440.676            | 831.463            | -390.787           |
| Debiti per ritenute erariali                                          | 16.428             | 15.937             | 491                |
| Debiti per imposta su rivalutazione TFR                               | 51                 | 2                  | 49                 |
| Debiti per imposte indirette                                          | 9.424              | 867                | 8.557              |
| <b>13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | <b>4.356</b>       | <b>3.434</b>       | <b>922</b>         |
| debiti verso enti previdenziali                                       | 4.356              | 3.434              | 922                |
| <b>14) Altri debiti</b>                                               | <b>562.132</b>     | <b>305.648</b>     | <b>256.484</b>     |
| Debiti verso inquilini                                                | 531.880            | 276.726            | 255.154            |
| Debiti verso dipendenti                                               | 288                | 390                | -102               |
| Debiti diversi                                                        | 29.964             | 28.532             | 1.432              |
| <b>TOTALE DEBITI D)</b>                                               | <b>157.917.594</b> | <b>229.072.798</b> | <b>-71.155.204</b> |
| <b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>                                    |                    |                    |                    |
| <b>TOTALE RATEI E RISCONTI E)</b>                                     | <b>93.127</b>      | <b>93.173</b>      | <b>-46</b>         |
| <b>TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)</b>                             | <b>409.347.064</b> | <b>468.207.442</b> | <b>-58.860.378</b> |

## FASC IMMOBILIARE SRL

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2010

## CONTO ECONOMICO

(ammontari in unità di euro)

|                                                    | Bilancio 31/12/10 | Bilancio 31/12/09 | Differenza        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                  |                   |                   |                   |
| 1) <u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u> | <b>13.131.894</b> | <b>18.663.179</b> | <b>-5.531.285</b> |
| Canoni di locazione                                | 13.131.894        | 18.663.179        | -5.531.285        |
| 5) <u>altri ricavi e proventi</u>                  | <b>1.105.519</b>  | <b>797.427</b>    | <b>308.092</b>    |
| Altri ricavi e proventi di carattere ordinario     | 1.105.519         | 797.427           | 308.092           |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>           | <b>14.237.413</b> | <b>19.460.606</b> | <b>-5.223.193</b> |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                   |                   |                   |                   |
| 6) <u>per materiali di consumo</u>                 | <b>837</b>        | <b>1.908</b>      | <b>-1.071</b>     |
| Forniture per uffici                               | 735               | 1.446             | -711              |
| Libri, giornali e riviste                          | 102               | 462               | -360              |
| 7) <u>per servizi</u>                              | <b>884.023</b>    | <b>782.836</b>    | <b>101.187</b>    |
| Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali | 43.441            | 30.778            | 12.663            |
| Consulenze legali e notarili                       | 43.256            | 23.086            | 20.170            |
| Consulenze tecniche amministrative e fiscali       | 378.636           | 344.540           | 34.096            |
| Premi di assicurazioni                             | 13.164            | 28.063            | -14.899           |
| Spese per utenze e servizi vari                    | 405.526           | 356.369           | 49.157            |
| 8) <u>godimento beni di terzi</u>                  | <b>954.918</b>    | <b>2.208.351</b>  | <b>-1.253.433</b> |
| Affitti passivi e oneri accessori                  | 42.710            | 42.081            | 629               |
| Canoni di leasing immobiliari                      | 659.993           | 1.911.889         | -1.251.896        |
| Canoni di leasing arredi                           | 232.310           | 234.556           | -2.246            |
| Canoni locazione operativa macchine                | 19.905            | 19.825            | 80                |
| 9) <u>per il personale</u>                         | <b>62.675</b>     | <b>55.899</b>     | <b>6.776</b>      |
| a) Stipendi e salari                               | 41.486            | 39.838            | 1.648             |
| b) Oneri sociali                                   | 12.475            | 12.137            | 338               |
| d) Accantonamento TFR portieri                     | 3.343             | 3.082             | 261               |
| e) Rimborsi spese al personale                     | 5.371             | 842               | 4.529             |
| 10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>             | <b>4.987.426</b>  | <b>3.653.755</b>  | <b>1.333.671</b>  |
| b) Ammortamento fabbricati                         | 4.874.344         | 3.542.559         | 1.331.785         |
| b) Ammortamento migliorie fabbricati               | 91.005            | 91.005            | 0                 |
| b) Ammortamento mobili e arredi                    | 2.760             | 2.760             | 0                 |
| b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio    | 6.976             | 6.636             | 340               |
| d) Svalutazione crediti vs inquilini               | 12.341            | 10.795            | 1.546             |
| 14) <u>oneri diversi di gestione</u>               | <b>3.209.290</b>  | <b>2.098.651</b>  | <b>1.110.639</b>  |
| Spese gestione immobili a carico proprietà         | 882.311           | 523.103           | 359.208           |
| Spese gestione immobili a carico inquilini         | 1.085.096         | 722.795           | 362.301           |
| Imposte e tasse non sul reddito                    | 1.191.369         | 844.572           | 346.797           |
| Spese bancarie e commissioni diverse su pagamenti  | 5.514             | 8.181             | -2.667            |
| Altri oneri di gestione                            | 45.000            | 0                 | 45.000            |
| <b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>            | <b>10.099.169</b> | <b>8.801.400</b>  | <b>1.297.769</b>  |



## FASC IMMOBILIARE SRL

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2010

## CONTO ECONOMICO

(ammontari in unità di euro)

|                                                                              | Bilancio 31/12/10 | Bilancio 31/12/09 | Differenza         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                        |                   |                   |                    |
| 16) <u>altri proventi finanziari</u>                                         | 36.388            | 51.239            | -14.851            |
| d) <u>proventi diversi dai precedenti</u>                                    | 36.388            | 51.239            | -14.851            |
| Interessi bancari e postali                                                  | 16.689            | 44.086            | -27.397            |
| Interessi su depositi cauzionali utenze                                      | 0                 | 0                 | 0                  |
| Interessi di mora                                                            | 19.699            | 7.153             | 12.546             |
| 17) <u>interessi e altri oneri finanziari</u>                                | 2.924.049         | 2.592.239         | 331.810            |
| Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali                               | 2.019             | 6.163             | -4.144             |
| Interessi su finanziamento da soci                                           | 2.897.000         | 2.565.000         | 332.000            |
| Interessi passivi su imposta sostitutiva                                     | 24.944            | 0                 | 24.944             |
| Interessi passivi di mora su ritardato pagamento fatture                     | 86                | 21.076            | -20.990            |
| <b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)</b>                          | <b>-2.887.661</b> | <b>-2.541.000</b> | <b>-346.661</b>    |
| <b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>                                      |                   |                   |                    |
| 20) <u>proventi straordinari</u>                                             | 77.333            | 6.004.953         | -5.927.620         |
| Sopravvenienze attive                                                        | 77.323            | 6.004.953         | -5.927.630         |
| Plusvalenze                                                                  | 10                | 0                 | 10                 |
| 21) <u>oneri straordinari</u>                                                | 230.961           | 320.902           | -89.941            |
| Sopravvenienze passive                                                       | 230.964           | 320.904           | -89.940            |
| Arrotondamenti euro                                                          | -3                | -2                | -1                 |
| <b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>                          | <b>-153.628</b>   | <b>5.684.051</b>  | <b>-5.837.679</b>  |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)</b>                         | <b>1.096.955</b>  | <b>13.802.257</b> | <b>-12.705.302</b> |
| 22) <u>imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</u> |                   |                   |                    |
| Ires                                                                         | 746.571           | 3.818.578         | -3.072.007         |
| Irap                                                                         | 221.444           | 722.923           | -501.479           |
| Imposte anticipate                                                           | -249.922          | -35.245           | -214.677           |
| 26) <u>utile dell'esercizio</u>                                              | 378.862           | 9.296.001         | -8.917.139         |

**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 2010**

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio chiuso al 31 dicembre 2010. L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 378.862 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 968.015 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 4.987.426.

L'utile prima delle imposte realizzato nel 2010 corrisponde al 8% del valore della produzione.

Rispetto agli ultimi esercizi, il 2010 è stato meno caratterizzato dall'attività di investimento in immobili, che sono aumentati di circa il 4% rispetto al 2009 passando da Euro 375.844.526 a Euro 391.726.454. Il valore della produzione, costituito prevalentemente da canoni di locazione è diminuito di circa il 37% rispetto al 2009 passando da Euro 19.460.606 a Euro 14.237.413.

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 2010 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.

**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 2010, 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 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:

|                               | <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.

#### **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.

**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 contrattualmente maturati nel 2010 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 e fatture da ricevere o 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.

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

Le immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 391.726.454 (Euro 375.844.526 al 31/12/2009), con un incremento netto di Euro 15.881.928 rispetto al precedente esercizio. La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni materiali è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

Si ricorda che 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.

Tale 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 l'ammortamento sarà riconosciuto soltanto a partire dal 1 gennaio 2013 ed il riconoscimento della plusvalenza in caso di alienazione del bene soltanto dal 2014.

Relativamente ai fabbricati, si precisa che il valore al 31/12/2010 è così composto :

**Bilancio al 31 dicembre 2010**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Fabbricati lordi                  | 324.956.287 |
| Migliorie e ampliamenti lorde     | 6.066.968   |
| Totale fabbricati e migliorie     | 331.023.255 |
| Terreni lordi                     | 81.239.072  |
| Valore lordo terreni e fabbricati | 412.262.327 |
| Fondo ammortamento                | -22.055.766 |
| Valore netto terreni e fabbricati | 390.206.561 |

**IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI**

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

Nel corso dell'esercizio è stato riscattato anticipatamente il leasing finanziario dell'immobile di Sesto San Giovanni - viale Sarca, il relativo valore iscritto tra le immobilizzazioni in corso al 31/12/2009 è andato ad incremento dei fabbricati.

Le immobilizzazioni in corso e acconti al 31/12/2010 sono così costituite:

**Arredi**

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Arredi Milano Via Mercato 5             | 1.504.907        |
| <b>Totale immobilizzazioni in corso</b> | <b>1.504.907</b> |

**BENI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA**

In data 10 giugno 2010 la Società ha riscattato il contratto di leasing finanziario in essere sull'immobile sito in Sesto San Giovanni - viale Sarca 336. 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.

La società è titolare di nr.19 contratti di leasing, aventi ad oggetto arredi fissi e mobili, presenti all'interno del fabbricato di Milano Via Mercato in relazione ai quali si fornisce il prospetto informativo ai sensi dell'art. 2427 comma 22 del Codice Civile.

| <b>Dati</b>                                           | <b>Contratto<br/>LI 894463</b> | <b>Contratto<br/>LI 915544</b> | <b>Contratto<br/>LI 915546</b> | <b>Contratto LI<br/>915548</b> | <b>Contratto LI<br/>915549</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Ente erogatore</b>                                 | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           |
| <b>Bene utilizzato</b>                                | Arredi                         | Arredi                         | Arredi                         | Arredi                         | Arredi                         |
| <b>costo sostenuto dal<br/>concedente</b>             | 13.414,06                      | 13.741,26                      | 47.907,94                      | 9.379,17                       | 11.828,64                      |
| <b>costo subentro<br/>contratto leasing</b>           | 8.515,91                       | 9.020,98                       | 29.888,68                      | 6.774,26                       | 7.634,84                       |
| <b>valore attuale rate<br/>non scadute e riscatto</b> | 3.391,21                       | 3.785,67                       | 11.568,19                      | 3.544,50                       | 3.320,82                       |
| <b>onere finanziario<br/>effettivo</b>                | 270,87                         | 288,86                         | 946,15                         | 217,27                         | 241,47                         |
| <b>aliq. ammortamento<br/>virtuale</b>                | 12,0%                          | 12,0%                          | 12,0%                          | 12,0%                          | 12,0%                          |
| <b>ammort. virtuale<br/>dell'esercizio</b>            | 1.021,91                       | 1.082,52                       | 3.586,64                       | 812,91                         | 916,18                         |
| <b>fondo ammort. virtuale</b>                         | 3.065,73                       | 3.247,56                       | 10.759,92                      | 2.438,73                       | 2.748,54                       |
| <b>valore bilancio<br/>(metodo finanziario)</b>       | 5.450,18                       | 5.773,42                       | 19.128,76                      | 4.335,53                       | 4.886,30                       |

| <b>Dati</b>                                                 | <b>Contratto<br/>LI 915550</b> | <b>Contratto<br/>LI 915551</b> | <b>Contratto<br/>LI 915552</b> | <b>Contratto LI<br/>915553</b> | <b>Contratto LI<br/>915555</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Ente erogatore</b>                                       | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           | Unicredit<br>leasing           |
| <b>Bene utilizzato</b>                                      | Arredi                         | Arredi                         | Arredi                         | Arredi                         | Arredi                         |
| <b>costo sostenuto dal<br/>concedente</b>                   | 7.122,10                       | 7.038,87                       | 11.280,00                      | 19.680,00                      | 92.255,00                      |
| <b>costo subentro<br/>contratto leasing</b>                 | 4.675,60                       | 5.083,72                       | 7.654,70                       | 13.787,07                      | 64.602,50                      |
| <b>valore attuale rate<br/>non scadute e riscatto</b>       | 2.017,51                       | 2.452,04                       | 3.373,50                       | 6.278,55                       | 29.432,66                      |
| <b>onere finanziario<br/>effettivo</b>                      | 149,75                         | 162,78                         | 245,12                         | 441,08                         | 2.072,16                       |
| <b>aliq. ammortamento<br/>virtuale</b>                      | 12,0%                          | 12,0%                          | 12,0%                          | 12,0%                          | 12,0%                          |
| <b>ammort. virtuale<br/>dell'esercizio</b>                  | 561,07                         | 610,05                         | 918,56                         | 1.654,45                       | 7.752,30                       |
| <b>fondo ammort. virtuale</b>                               | 1.683,21                       | 1.830,14                       | 2.755,69                       | 4.963,35                       | 23.256,90                      |
| <b>valore bilancio<br/>(applic. metodo<br/>finanziario)</b> | 2.992,39                       | 3.253,58                       | 4.899,01                       | 8.823,72                       | 41.345,60                      |