



**Fermi & Galeno
Real Estate S.r.l.**

**Bilancio
al 31 Dicembre 2015**

Organi sociali di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l.

● **AMMINISTRATORE UNICO:**

Danilo Benedetti

Amministratore Unico

SOCIETA' DI REVISIONE:

Deloitte & Touche S.p.A.

Indice

Relazione sulla gestione pag. 4

Prospetti contabili al 31 Dicembre 2015 pag. 7

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico

Nota integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2015 pag. 10

Allegati alla Nota Integrativa pag. 17

- All. 1 Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali
- All. 2 Prospetto delle variazioni avvenute nei conti del patrimonio netto
- All. 3 Prospetto di analisi delle riserve di patrimonio netto
- All. 4 Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico
- All. 5 Rendiconto finanziario
- All. 6 Prospetti contabili della controllante Banca Mediolanum S.p.A. al 31 Dicembre 2014

Relazione sulla gestione

Socio Unico,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione, presenta un utile netto di 1.038.654 euro rispetto ad un utile netto dell'esercizio precedente di 1.018.202 euro, in aumento di 20.452 euro.

La Società esercita, tra le altre, l'attività di compravendita, permuta ed affitto di immobili in genere, nonché la loro gestione ed amministrazione.

Nel corso del 2015 l'attività della società ha riguardato esclusivamente la gestione e l'amministrazione dell'immobile situato in Milano 3 e denominato "Fermi e Galeno" che costituisce l'asset principale della società.

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo ed al 31 dicembre 2015 non detiene, né ha mai detenuto, azioni proprie o azioni delle proprie controllanti.

La Società, a seguito dell'incorporazione per fusione con efficacia civilistica 30.12.2015 di Mediolanum S.p.A. in Banca Mediolanum S.p.A., risulta soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante Banca Mediolanum S.p.A..

● Esposizione ai rischi

Il modello di controllo e gestione dei rischi della Società è di tipo semplificato, in considerazione dei suoi ridotti volumi operativi e dell'attività svolta.

Data la natura della società, la stessa risulta esposta ai rischi operativi ed a quelli tipici del mercato immobiliare. Peraltro si evidenzia che l'unico immobile detenuto dalla società è concesso in locazione al socio unico Banca Mediolanum S.p.A. (in virtù di un apposito contratto anche in nome e per conto di altre società del Gruppo Mediolanum).

RISCHI OPERATIVI

Il Gruppo Mediolanum definisce i rischi operativi come "il rischio che comportamenti illegali o inappropriati dei collaboratori, carenze o malfunzionamenti tecnologici, errori o carenze nei processi operativi e fattori esterni possano generare perdite economiche o danni patrimoniali e talvolta impatti di carattere legale - amministrativo". In linea con il modello in uso presso Banca Mediolanum S.p.A., anche la società Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. ha adottato un **framework** per il presidio dei rischi operativi.

In generale, il **framework** del Gruppo Bancario di riferimento per la gestione e il controllo dei rischi operativi si articola nelle seguenti quattro fasi sequenziali:

1. "Identificazione";

2. "Misurazione";
3. "Monitoraggio, Controllo e Reporting";
4. "Gestione".

Ciascuna delle suddette fasi è caratterizzata da specifici obiettivi, modelli, metodologie e strumenti.

L' "**Identificazione**" è l'attività di individuazione e raccolta delle informazioni relative ai rischi operativi attraverso il trattamento coerente e coordinato di tutte le fonti di informazione rilevanti. L'obiettivo perseguito è la costituzione di una base informativa completa.

L'identificazione avviene attraverso la definizione e la classificazione delle informazioni necessarie per la gestione integrata dei rischi operativi.

Le informazioni necessarie a tal fine sono:

- valutazioni quali-quantitative dell'esposizione ai rischi dei principali processi aziendali, nell'ambito del processo annuale *di risk self assessment*, condotto dall'Unità Compliance Assessment & Controls della Funzione Legal & Compliance per conto della Funzione Risk Management;
- dati interni di perdita, corredati con tutte le informazioni rilevanti ai fini della misurazione e della gestione dei rischi (inclusi recuperi di natura assicurativa e diretti), raccolti attraverso il processo di *Loss Data Collection* dall'Unità Operational Risk Management della Funzione Risk Management;
- analisi preliminari qualitative, svolte dall'Unità Compliance Assessment & Controls coordinandosi con la Funzione Risk Management, dell'esposizione al rischio a fronte dell'ingresso in nuovi business o della sottoscrizione di nuovi contratti/accordi commerciali, nonché a seguito di modifiche organizzative/normative.

La "**Misurazione**" è l'attività di analisi e valorizzazione della rischiosità. E' un'attività finalizzata alla conoscenza completa del profilo di rischio complessivo dell'impresa che porta alla quantificazione di un:

- capitale regolamentare;
- capitale economico.

La società Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. non è soggetta a requisito patrimoniale individuale a fronte dei rischi operativi ma concorre al calcolo del requisito patrimoniale consolidato del Gruppo Bancario Mediolanum adottando un approccio di misurazione di tipo standardizzato.

Il processo di "**Monitoraggio, Controllo e Reporting**" è diretta conseguenza dei preliminari processi di identificazione e misurazione, che consentono di analizzare l'esposizione complessiva ai rischi operativi della Società e di segnalare tempestivamente eventuali criticità riscontrate. Il principale strumento utilizzato nello svolgimento di tale processo è la produzione di un'informativa periodica alle funzioni aziendali interessate.

Il processo di **"Gestione"**, infine, si pone come obiettivo la valutazione periodica delle "strategie per il controllo e la riduzione del rischio", decidendo, in base alla natura e all'entità dello stesso, se assumerlo, se attuare politiche di mitigazione o se trasferirlo a terzi, in relazione alla propensione al rischio del Vertice aziendale.

In merito all'attività di stima della rischiosità operativa condotta sulla Società, con approccio e profondità graduata in funzione dei rischi attesi ed alla natura della stessa, le valutazioni sintetiche relative all'anno in corso non hanno evidenziato criticità.

Si segnala, inoltre, che nel corso del 2015 non sono stati registrati eventi di rischiosità operativa.

- **Eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio**

Dopo la data del 31 dicembre 2015 non si sono verificati altri fatti che possano incidere in misura rilevante sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

- **Evoluzione prevedibile della gestione**

Alla luce di quanto riportato negli eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, nonché tenuto conto dei rischi tipici del settore di appartenenza e fatto salvo il verificarsi di eventi di natura eccezionale o dipendenti da variabili sostanzialmente non controllabili dagli amministratori e dalla direzione (allo stato non ipotizzabili), si ritiene che l'esercizio 2016 sarà positivo.

Socio Unico,

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2015 sottoposto al suo esame e alla sua approvazione, è redatto nel rispetto della legislazione vigente.

Nell'invitarLa ad approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2015, unitamente alla presente relazione, Proponiamo di destinare l'utile d'esercizio, pari a 1.038.653,77 quale dividendo al socio unico della Società.

Basiglio, 10 Marzo 2016

L'Amministratore Unico
Danilo Benedetti

Bilancio al 31 Dicembre 2015

Decreto Legislativo 127/91

Stato Patrimoniale

Attivo

Euro	31/12/2015	31/12/2014
B) IMMOBILIZZAZIONI		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.636.331	21.055.580
2) impianti e macchinario	4.760	8.120
3) attrezzature industriali e commerciali	2.835	7.474
5) immobilizzazioni in corso e acconti	289.834	49.821
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	20.933.760	21.120.995
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	20.933.760	21.120.995
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II - Crediti		
4bis) crediti tributari	65.995	87.994
Esigibili entro l'esercizio successivo	65.995	60.715
Esigibili oltre l'esercizio successivo	-	27.279
4ter) imposte anticipate	-	32.165
Esigibili entro l'esercizio successivo	-	32.165
5) verso altri	1.707	1.700
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.707	1.700
TOTALE CREDITI	67.702	121.859
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.011.606	1.684.573
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.011.606	1.684.573
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	2.079.308	1.806.432
TOTALE ATTIVO	23.013.068	22.927.427

Passivo

Euro	31/12/2015	31/12/2014
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	2.000	2.000
Versamento in conto aumento di capitale	21.790.183	21.790.183
Utile (Perdita) dell'esercizio	1.038.654	1.018.202
TOTALE PATRIMONIO NETTO	22.840.837	22.820.385
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) per imposte	93.384	48.233
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	93.384	48.233
D) DEBITI		
7) debiti verso fornitori	72.475	51.373
Esigibili entro l'esercizio successivo	72.475	51.373
11) debiti verso controllanti	6.100	6.100
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.100	6.100
12) debiti tributari	272	1.336
Esigibili entro l'esercizio successivo	272	1.336
TOTALE DEBITI	78.847	58.809
TOTALE PASSIVO	23.013.068	22.927.427

L'Amministratore Unico

Danilo Benedetti

Conto Economico

Euro	31/12/2015	31/12/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.851.678	1.851.678
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.851.678	1.851.678
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	(17.476)
7) per servizi	(92.497)	(154.719)
10) ammortamenti e svalutazioni:		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(427.248)	(427.161)
14) oneri diversi di gestione	(172.813)	(172.818)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(692.558)	(772.174)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	1.159.120	1.079.504
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) altri proventi finanziari	27	2.922
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	27	2.922
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
21) oneri	(77)	(153)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	(77)	(153)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.159.070	1.082.273
22) imposte sul reddito dell'esercizio, differite e anticipate:		
correnti	(120.416)	(64.071)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.038.654	1.018.202

L'Amministratore Unico

Danilo Benedetti

Nota Integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2015

● Criteri generali di redazione

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, integrata dai principi contabili elaborati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ed è costituito dallo Stato Patrimoniale (predisposto in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis C.C.), dal Conto Economico (predisposto in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) e dalla presente Nota Integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C., da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti.

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. In particolare, vengono forniti il prospetto delle variazioni dei conti di patrimonio netto e il rendiconto finanziario.

Il bilancio, redatto in unità di euro, è corredato da una Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione. Laddove ritenuto opportuno al fine di consentire una migliore comparabilità dei dati, le poste dell'esercizio precedente possono essere riclassificate.

La valutazione delle voci è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'impresa ai sensi dell'art. 2423 bis, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

● Criteri di valutazione

Sezione 1 - Illustrazione dei criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio sono conformi a quanto previsto dall'art. 2426 del C.C. e dai principi contabili elaborati dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Tali criteri non differiscono da quelli adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2014, presentato ai fini comparativi.

STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni immateriali

Gli attivi immateriali sono iscritti al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori e sono esposte al netto degli ammortamenti cumulati e determinati sistematicamente in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

In particolare, marchi, concessioni e licenze sono ammortizzati in un periodo non superiore a 10 anni. Le migliorie sugli immobili in locazione sono ammortizzate in un periodo pari alla durata del contratto di locazione.

Nei casi previsti dalla legge sono state iscritte con il consenso del collegio sindacale. Qualora alla data di bilancio le immobilizzazioni immateriali abbiano subito perdite di valore ritenute durevoli, le stesse vengono svalutate conseguentemente. Se vengono meno i motivi della rettifica effettuata, la svalutazione non viene mantenuta negli esercizi successivi.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate a quote costanti, sulla base di aliquote economico - tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per essere ammortizzato. In particolare, il valore del terreno è determinato come differenza residua dopo aver prima scorporato il valore del fabbricato. I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo che nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche. Le immobilizzazioni materiali che alla data di chiusura dell'esercizio risultino durevolmente di valore inferiore al costo o al valore come sopra determinato, sono iscritte a tale minor valore. Se vengono meno i motivi della rettifica effettuata, la svalutazione non viene mantenuta negli esercizi successivi.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Il metodo utilizzato per la valorizzazione delle rimanenze di magazzino è quello del costo medio ponderato.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. A tal fine, il valore nominale dei crediti è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore nominale dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale e rappresentano l'esistenza di numerario e di valori certi alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono riferiti a quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti relativi ad obbligazioni attuali originate da un evento passato per le quali sia probabile l'esborso di risorse economiche per l'adempimento dell'obbligazione stessa, sempre che possa essere effettuata una stima attendibile del relativo ammontare.

Laddove l'elemento temporale sia significativo, gli accantonamenti vengono attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato. L'accantonamento è rilevato a conto economico.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro presunto valore di estinzione.

CONTO ECONOMICO

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile, in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti di imposta spettanti.

La fiscalità anticipata e differita è stata rilevata utilizzando il balance sheet liability method.

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore delle attività e passività iscritte in bilancio e il loro valore fiscale. I crediti per imposte anticipate vengono iscritti nei limiti in cui esiste la ragionevole certezza del loro recupero in presenza di futuri redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee deducibili.

Le imposte differite e anticipate accantonate negli esercizi precedenti, vengono valutate ogni anno al fine di tenere conto degli effetti generati da variazioni della normativa fiscale in vigore.

● COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

II) Immobilizzazioni materiali

La voce *Immobilizzazioni materiali* è composta da:

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Terreni	13.965.488	13.965.488
Fabbricati	6.670.843	7.090.092
Impianti e macchinari	4.760	8.120
Attrezzature industriali e commerciali	2.835	7.474
Immobilizzazioni in corso e acconti	289.834	49.821
Totale	20.933.760	21.120.995

La diminuzione della voce Immobilizzazioni materiali per -187.235 è dovuta agli ammortamenti (427.248 euro) al netto di investimenti per migliorie effettuati sull'immobile per 240.013 euro.

Si rammenta che il valore di mercato dell'immobile, come da perizia aggiornata redatta da un esperto indipendente, è superiore al valore contabile iscritto a bilancio.

La completa movimentazione delle suddette voci è riportata nel prospetto allegato 1.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

II - Crediti

La voce *Crediti* è composta da:

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Crediti tributari	65.995	87.994
Crediti per imposte differite attive	-	32.165
Crediti verso altri	1.707	1.700
Totale	67.702	121.859

I *Crediti tributari* sono composti da:

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Erario IVA	3.170	27.279
Erario IRAP	48.233	51.248
Erario IRES	9.451	8.442
Ritenute interessi attivi	7	1.009
Altri crediti verso Erario	5.134	16
Totale	65.995	87.994

La voce *crediti tributari* si riferisce principalmente agli acconti per imposte.

IV – Disponibilità liquide

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	2.011.606	1.684.573
Totale	2.011.606	1.684.573

● COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Di seguito si riporta il dettaglio delle voci che compongono il patrimonio netto.

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Capitale	10.000	10.000
Riserva legale	2.000	2.000
Versamento in conto aumento di capitale	21.790.183	21.790.183
Utile (perdita) dell'esercizio	1.038.654	1.018.202
Totale	22.840.837	22.820.385

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2015 ammonta a 10.000 euro e risulta interamente sottoscritto e versato.

● COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e prestazioni

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
- Ricavi per locazione immobiliare	1.851.678	1.851.678
Totale	1.851.678	1.851.678

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per servizi

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Compenso società di revisione	(8.513)	(8.492)
Consulenze e collaborazioni	(8.592)	(7.758)
Assicurazioni	(9.813)	(15.267)
Manutenzione e riparazioni	(36.991)	(96.891)
Servizi prestazione infragruppo	(20.000)	(20.000)
Altri servizi	(8.588)	(6.311)
Totale	(92.497)	(154.719)

La voce costi per servizi ammonta a 92.497 euro (31.12.2014: 154.719 euro) di cui 36.991 euro relativi a manutenzioni e riparazioni.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli *Ammortamenti e svalutazioni* ammontano a fine esercizio 2015 a 427.248 euro, in linea con l'esercizio precedente (31.12.2014: 427.161 euro).

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione ammonta a 172.813 euro (31.12.2014: 172.818 euro) e si riferisce principalmente all'imposta IMU pari a 157.194 euro.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

La voce *Altri proventi finanziari* ammonta a 27 euro (31.12.2014: 2.922 euro) e si riferisce agli interessi su conti correnti di corrispondenza intrattenuti con la controllante Banca Mediolanum S.p.A..

Imposte sul reddito di esercizio

Di seguito si riporta il dettaglio degli oneri a carico dell'esercizio:

Euro	31/12/2015	31/12/2014
Imposte correnti IRES	(74.211)	(16.359)
Imposte correnti IRAP	(46.205)	(48.233)
Variazione imposte correnti IRES dei precedenti esercizi	-	521
Totale imposte correnti	(120.416)	(64.071)
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	(120.416)	(64.071)

● ALTRE INFORMAZIONI

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

I rapporti con parti correlate sono regolati a condizioni di mercato. I ricavi della società si riferiscono alla locazione dell'immobile a Banca Mediolanum S.p.A., Mediolanum Vita S.p.A., e Mediolanum Gestione Fondi SGRp.A. per euro 1.851.678, e proventi per interessi su conto corrente di corrispondenza per 27 euro sempre verso la controllante Banca Mediolanum S.p.A..

I costi si riferiscono principalmente a servizi infragruppo con Banca Mediolanum S.p.A. per 20.000 euro, servizi bancari con Banca Mediolanum S.p.A. per 516 euro e oneri tributari con Banca Mediolanum S.p.A. per 8.209 euro.

Alla data di chiusura del bilancio i crediti e i debiti verso la controllante Banca Mediolanum si riferiscono rispettivamente al saldo del conto corrente di corrispondenza, pari a 2.011.606 euro e a debiti per 6.100 euro.

Le informazioni previste dall'art. 2427 comma 16 bis (compenso revisore) non vengono riportate in quanto al Società è inclusa nel perimetro di consolidamento di Banca Mediolanum S.p.A..

Allegati alla Nota Integrativa

I seguenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa della quale costituiscono parte integrante.

- All. 1 Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali
- All. 2 Prospetto delle variazioni avvenute nei conti del patrimonio netto
- All. 3 Prospetto di analisi delle riserve di patrimonio netto
- All. 4 Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico
- All. 5 Rendiconto finanziario
- All. 6 Prospetti contabili della controllante Banca Mediolanum S.p.A. al 31 Dicembre 2014

Basiglio, 10 Marzo 2016

L'Amministratore Unico
Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.1 Bilancio 31.12.2015

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo					Situazione finale		
	Costo originario	Fondi Amm.to	Saldo 31.12.2014	Acq.ni	Elim.	Elim. Amm.	Altre variazioni in diminuzione	Amm.	Costo originario	Fondi Amm.to	Saldo 31.12.2015
Euro											
1) Terreni e fabbricati	28.290.201	(7.234.621)	21.055.580	-	-	-	-	(419.249)	28.290.201	(7.653.870)	20.636.331
2) Impianti e macchinario	11.200	(3.080)	8.120	-	-	-	-	(3.360)	11.200	(6.440)	4.760
3) Attrezzature industriali e commerciali	33.404	(25.930)	7.474	-	-	-	-	(4.639)	33.404	(30.569)	2.835
4) Immobilizzazioni in corso e acconti	49.821	-	49.821	240.013	-	-	-	-	289.834	-	289.834
TOTALE	28.384.626	(7.263.631)	21.120.995	240.013	-	-	-	(427.248)	28.624.639	(7.690.879)	20.993.760

L'Amministratore Unico
Danilo Benedetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI AVVENUTE NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO

Euro	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve - versamento conto capitale	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01.01.2015	10.000	2.000	21.790.183	-	1.018.202	22.820.385
Destinazione dell'utile d'esercizio 2014 e delle riserve come da deliberazione dell'Assemblea ordinaria	-	-	-	-	-	-
- riserva legale	-	-	-	-	-	-
- distribuzione utili	-	-	-	-	(1.018.202)	(1.018.202)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	1.038.654	1.038.654
Saldi al 31.12.2015	10.000	2.000	21.790.183	-	1.038.654	22.840.837

L'Amministratore Unico

Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.3 Bilancio 31.12.2015

PROSPETTO DI ANALISI DELLE RISERVE DI PATRIMONIO NETTO

Euro

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo (A,B,C)	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale:	10.000				
Riserve di capitale di cui:					
-versamento soci conto aumento capitale sociale	21.790.182	A B	21.790.182	8.699.433	
-riserva legale	2.000	B			
Totale	21.802.182		21.790.182	8.699.433	
Di cui quota non distribuibile	21.792.182		21.790.182	8.699.433	
Di cui quota residua distribuibile					

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

L'Amministratore Unico

Danilo Benedetti

PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE DA BILANCIO E ONERE FISCALE TEORICO

Euro	Aliquota	Valore	Imposte
Determinazione dell'imponibile IRES			
Risultato prima delle imposte comprensivo del credito d'imposta spettante		1.159.070	
Onere fiscale teorico	27,50%		(318.744)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi			
Differenze temporanee da esercizi precedenti		-	
Differenze permanenti		125.832	
Imponibile fiscale complessivo		1.284.902	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio			(74.211)
Rettifica di consolidamento fiscale			-
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte correnti a conto economico			(74.211)
Aliquota media su risultato prima delle imposte			
Determinazione dell'imponibile IRAP			
Valore della produzione lorda ante variazioni		1.159.120	
Costi/ricavi non rilevanti ai fini IRAP			
Valore della produzione netta		1.159.120	
Onere fiscale teorico	3,90%		(45.206)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi			
Differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze permanenti		157.271	
Valore della produzione		1.316.391	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio			(51.339)
Imposte relative a esercizi precedenti			
Deducibilità Irap 10%			5.134
Imposte correnti a conto economico			(46.205)
Aliquota media su risultato valore aggiunto			

L'Amministratore Unico
Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.5 Bilancio 31.12.2015

RENDICONTO FINANZIARIO

Euro	31/12/2015	31/12/2014
A) FONTI DI FINANZIAMENTO		
<u>Liquidità generata dalla gestione reddituale:</u>		
Utile (Perdita) dell'esercizio	1.038.654	1.018.202
Ammortamento immobilizzazioni	427.248	427.161
Capitale Circolante Netto	119.346	(59.518)
<i>(Incremento) Decremento crediti</i>	<i>54.157</i>	<i>(2.290)</i>
<i>Incremento (Decremento) debiti</i>	<i>65.189</i>	<i>(57.228)</i>
TOTALE LIQUIDITA' GENERATA DALLA GESTIONE	1.585.248	1.385.845
Disinvestimenti di immobilizzazioni materiali e immateriali		
Decremento titoli e partecipazioni	-	-
Decremento azione proprie	-	-
Decremento altri investimenti finanziari	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Plusvalenze nette da realizzo immobilizzazioni	-	-
Riserva in c/ futuro aumento capitale sociale	-	-
TOTALE FONTI	1.585.248	1.385.845
B) IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		
Investimenti di immobilizzazioni materiali e immateriali	240.013	90.356
Distribuzione di dividendi	1.018.202	1.089.096
TOTALE IMPIEGHI	1.258.215	1.179.452
C) FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (A - B)	327.033	206.394
D) Conti bancari attivi a vista e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.684.573	1.478.179
E) Conti bancari e disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	2.011.606	1.684.573
F) VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA' (E - D)	327.033	206.394

L'Amministratore Unico

Danilo Benedetti

PROSPETTI CONTABILI DELLA CONTROLLANTE BANCA MEDIOLANUM S.p.A.

AL 31 DICEMBRE 2014

Stato Patrimoniale

Voci dell'attivo

Euro	31/12/2014	31/12/2013
10. Cassa e disponibilità liquide	1.026.916	1.764.283
20. Attività finanziarie detenute per la negoziazione	327.760.139	474.382.943
40. Attività finanziarie disponibili per la vendita	12.732.114.507	9.499.445.198
50. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza	2.204.200.071	2.204.753.488
60. Crediti verso banche	489.388.359	1.300.827.246
70. Crediti verso clientela	6.518.674.746	5.428.042.742
80. Derivati di copertura	1.287.110	2.417.524
100. Partecipazioni	353.953.592	359.684.654
110. Attività materiali	17.032.131	15.822.693
120. Attività immateriali	35.824.367	14.744.863
di cui:		
- avviamento	-	-
130. Attività fiscali	135.041.918	109.739.044
a) correnti	66.036.090	32.703.074
b) anticipate	69.005.828	77.035.970
b1) di cui alla Legge 214/2011	-	-
140. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	-
150. Altre attività	237.607.444	228.659.143
Totale dell'attivo	23.053.911.300	19.640.283.821

Voci del passivo e del patrimonio netto

Euro	31/12/2014	31/12/2013
10. Debiti verso banche	6.755.202.685	4.461.893.891
20. Debiti verso clientela	13.954.590.677	13.148.259.924
30. Titoli in circolazione	288.804.794	187.554.116
40. Passività finanziarie di negoziazione	370.259.192	250.147.976
60. Derivati di copertura	100.218.401	59.127.226
80. Passività fiscali	125.890.602	135.676.573
a) correnti	64.353.330	84.513.535
b) differite	61.537.272	51.163.038
100. Altre passività	278.974.667	272.128.623
110. Trattamento di fine rapporto del personale	8.643.397	9.300.431
120. Fondi per rischi e oneri:	184.029.737	175.876.786
a) quiescenza e obblighi simili	-	-
b) altri fondi	184.029.737	175.876.786
130. Riserve da valutazione	101.633.926	73.595.183
160. Riserve	141.226.538	132.019.694
180. Capitale	600.000.000	600.000.000
200. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	144.436.684	134.703.398
Totale del passivo e del patrimonio netto	23.053.911.300	19.640.283.821

Conto Economico

Euro	31/12/2014	31/12/2013
10. Interessi attivi e proventi assimilati	420.225.307	466.409.515
20. Interessi passivi e oneri assimilati	(216.608.691)	(219.436.101)
30. Margine di interesse	203.616.616	246.973.414
40. Commissioni attive	479.815.627	452.042.070
50. Commissioni passive	(424.046.848)	(395.505.387)
60. Commissioni nette	55.768.779	56.536.683
70. Dividendi e proventi simili	251.859.254	155.130.655
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	(10.700.296)	8.813.289
90. Risultato netto dell'attività di copertura	(5.399.664)	3.754.607
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	81.202.600	73.383.015
a) crediti	(4.974)	(2.476.874)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	81.267.391	75.887.222
c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza	(1)	(4)
d) passività finanziarie	(59.816)	(27.329)
120. Margine di intermediazione	576.347.289	544.591.663
130. Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(24.759.326)	(17.880.940)
a) crediti	(16.102.079)	(12.963.875)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	(7.235.201)	(547.744)
c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza	-	-
d) altre operazioni finanziarie	(1.422.046)	(4.369.321)
140. Risultato netto della gestione finanziaria	551.587.963	526.710.723
150. Spese amministrative:	(348.522.802)	(289.465.653)
a) spese per il personale	(126.516.585)	(116.222.667)
b) altre spese amministrative	(222.006.217)	(173.242.986)
160. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(33.284.454)	(17.545.845)
170. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(4.096.549)	(2.983.546)
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(9.132.720)	(7.089.071)
190. Altri oneri/proventi di gestione	11.230.098	8.452.066
200. Costi operativi	(383.806.427)	(308.632.049)
210. Utili (Perdite) delle partecipazioni	(6.667.971)	(8.725.004)
240. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	(59.743)	30.184
250. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	161.053.822	209.383.854
260. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(16.617.138)	(74.680.456)
270. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	144.436.684	134.703.398
280. Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione al netto delle imposte	-	-
290. Utile (Perdita) d'esercizio	144.436.684	134.703.398

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Al Socio Unico di
FERMI & GALENO REAL ESTATE S.r.l.**

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità dell'Amministratore Unico per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

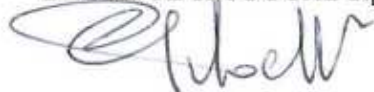
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'Amministratore Unico di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l., con il bilancio d'esercizio di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Paolo Gibello Ribatto
Socio

Milano, 7 marzo 2016