

FERMI & GALENO REAL ESTATE s.r.l.

**Bilancio di esercizio
al 31 Dicembre 2016**

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:

Danilo Benedetti

Amministratore Unico

SOCIETA' DI REVISIONE:

Deloitte & Touche S.p.A.

Indice

Relazione sulla gestione pag. 4

Prospetti contabili al 31 Dicembre 2016 pag. 7

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico
- Rendiconto Finanziario

Nota integrativa al 31 Dicembre 2016 pag. 11

Allegati alla Nota Integrativa pag. 20

- 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 Prospetto di dettaglio delle imposte anticipate e differite
- All. 6 Prospetti contabili della controllante Banca Mediolanum al 31 dicembre 2015

Relazione sulla gestione

Socio Unico,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione, presenta un utile netto di 1.072.672 euro rispetto ad un utile netto dell'esercizio precedente di 1.038.654 euro, in aumento di 34.018 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 2016 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 2016 non detiene, né ha mai detenuto, azioni proprie o azioni delle proprie controllanti.

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 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. È 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.

Nel corso del 2016, sono state rilevate perdite effettive da rischio operativo, al netto dei recuperi, per un importo totale pari a circa 142 euro.

Eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo la data del 31 dicembre 2016 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 2017 sarà positivo.

Socio Unico,

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016 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 2016, unitamente alla presente relazione, Proponiamo di destinare l'utile d'esercizio, pari a 1.072.672,44 quale dividendo al socio unico della Società.

Basiglio, 9 Marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Unico
Danilo Benedetti

Bilancio al 31 Dicembre 2016
Stato patrimoniale
Attivo

	31/12/2016	31/12/2015
B) IMMOBILIZZAZIONI, CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE CONCESSE IN LOCAZIONE FINANZIARIA		
I - Immobilizzazioni immateriali		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.470.926	20.636.331
2) impianti e macchinario	1.400	4.760
3) attrezzature industriali e commerciali	-	2.835
5) immobilizzazioni in corso e acconti	290.709	289.834
TOTALE	20.763.035	20.933.760
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	20.763.035	20.933.760
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II - Crediti		
4) verso controllanti	42.495	-
Esigibili entro l'esercizio successivo	42.495	-
5 bis) crediti tributari	64.341	65.995
Esigibili entro l'esercizio successivo	59.071	65.995
Esigibili oltre l'esercizio successivo	5.270	-
5 ter) imposte anticipate	42	-
Esigibili entro l'esercizio successivo	42	-
5 quater) verso altri	1.707	1.707
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.707	1.707
TOTALE	108.585	67.702
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.261.116	2.011.606
TOTALE	2.261.116	2.011.606
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	2.369.701	2.079.308
TOTALE ATTIVO	23.132.736	23.013.068

Passivo

Euro	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	2.000	2.000
VI - Altre riserve:		
Versamento in conto aumento di capitale	21.790.183	27.790.183
IX - Utile (Perdita) dell'esercizio	1.072.672	1.038.654
TOTALE	22.874.855	22.840.837
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) per imposte	52.702	93.384
TOTALE	52.702	93.384
D) DEBITI		
7) debiti verso fornitori	128.378	72.475
Esigibili entro l'esercizio successivo	128.378	72.475
11) debiti verso controllanti	76.801	6.100
Esigibili entro l'esercizio successivo	76.801	6.100
12) debiti tributari	-	272
Esigibili entro l'esercizio successivo	-	272
TOTALE	205.179	78.847
TOTALE PASSIVO	23.132.736	23.013.068

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Unico
Danilo Benedetti

Conto Economico

Euro	31/12/2016	31/12/2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.851.678	1.851.678
5) altri ricavi e proventi	1	-
TOTALE	1.851.679	1.851.678
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(4.640)	-
7) per servizi	(49.233)	(92.497)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(429.966)	(427.248)
14) oneri diversi di gestione	(176.620)	(172.890)
TOTALE	(660.459)	(692.635)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.191.220	1.159.043
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
14) altri proventi finanziari	-	27
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di quest'ultime da imprese controllanti	-	27
	-	27
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (+16-17)	-	27
Risultato prima delle imposte (A-B+-C)	1.191.220	1.159.070
20) imposte sul reddito dell'esercizio, differite e anticipate:		
correnti	(118.548)	(120.416)
anticipate	42	-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.072.672	1.038.654

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Unico

Danilo Benedetti

Rendiconto Finanziario

Euro	31/12/2016	31/12/2015
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (Perdita) dell'esercizio	1.072.672	1.038.654
Imposte sul reddito	118.548	120.416
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	1.191.220	1.159.070
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	389.284	472.399
Accantonamento netto fondo rischi ed oneri	(40.682)	45.151
Ammortamento immobilizzazioni	429.966	427.248
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.580.504	1.631.469
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	(33.100)	(46.221)
Decremento/(Incremento) crediti	(40.883)	54.156
Incremento/(Decremento) debiti	7.783	(100.377)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	1.547.405	1.585.248
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.547.405	1.585.248
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	(259.241)	(240.013)
(Investimenti)	(259.241)	(240.013)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(259.241)	(240.013)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)	(1.038.654)	(1.018.202)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.038.654)	(1.018.202)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	249.510	327.033
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio di cui:	2.011.606	1.684.573
depositi bancari e postali	2.011.606	1.684.573
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio di cui:	2.261.116	2.011.606
depositi bancari e postali	2.261.116	2.011.606

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Unico
Danilo Benedetti

Nota Integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2016

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, così come modificato dal D.lgs 139 del 18/8/2015 che ha recepito in Italia la direttiva 34/213/UE 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.), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto è disciplinato dall' art. 2425 ter) e dalla presente Nota Integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C. nonché 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 nei conti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, il prospetto delle variazioni avvenute nei conti di patrimonio netto, il prospetto di analisi delle riserve di patrimonio netto, il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico, il prospetto di dettaglio delle imposte differite e le operazioni infragruppo e con parti correlate.

Vengono inoltre forniti i prospetti contabili al 31 Dicembre 2015 della controllante Banca Mediolanum S.p.A., società che esercita "l'attività di direzione e coordinamento".

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.

Ai fini di una migliore rappresentazione le voci di bilancio non alimentate in entrambi gli esercizi non vengono esposte.

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

Criteri di valutazione

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 emessi dai competenti Organi Professionali.

A tal proposito si comunica che con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 205 del D.Lgs. 139 del 18 agosto 2015, è stata data attuazione alla direttiva europea 34/213/UE relativa "ai bilanci d'esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, recante modifica della direttiva 2006/43/CE e abrogazione delle direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, per la parte relativa alla disciplina del bilancio di esercizio e di

quello consolidato per le società di capitali e gli altri soggetti individuati dalla legge”, le cui disposizioni entrano in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data. Pertanto, le nuove regole trovano applicazione nel Bilancio di esercizio al 31 Dicembre 2016. Inoltre, per fini comparativi, anche le poste dell’esercizio di confronto possono essere rieste.

L’applicazione dei nuovi principi contabili non ha comportato effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società.

STATO PATRIMONIALE

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.

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

Ricavi e costi

I ricavi per la vendita dei prodotti sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà, che generalmente coincide con la spedizione, al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti alla loro ultimazione e/o maturazione.

I ricavi da locazione sono riconosciuti al momento della loro maturazione sulla base di quanto previsto contrattualmente.

I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

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.

Altri aspetti

Opzione per il consolidato fiscale nazionale

La Società, a partire dall'esercizio in esame, aderisce al c.d. "consolidato fiscale nazionale", disciplinato dagli artt. 117-129 del TUIR, introdotto nella legislazione fiscale dal D.Lgs. n. 344/2003. Esso consiste in un regime opzionale, in virtù del quale il reddito complessivo netto o la perdita fiscale di ciascuna società controllata partecipante al consolidato fiscale – unitamente alle ritenute subite, alle detrazioni e ai crediti di imposta – sono trasferiti alla società controllante, in capo alla quale è determinato un unico reddito imponibile o un'unica perdita fiscale riportabile (risultanti dalla somma algebrica dei redditi/perdite propri e delle società controllate partecipanti e, conseguentemente, un unico debito/credito di imposta). In virtù di questa opzione le imprese del Gruppo che hanno aderito al "consolidato fiscale" determinano l'onere fiscale di propria pertinenza ed il corrispondente reddito imponibile viene trasferito alla Capogruppo.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

II) Immobilizzazioni materiali

La voce *Immobilizzazioni materiali* è composta da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Terreni	13.965.488	13.965.489
Fabbricati	6.505.438	6.670.842
Impianti e macchinari	1.400	4.760
Attrezzature industriali e commerciali	-	2.835
Immobilizzazioni in corso e acconti	290.709	289.834
Totale	20.763.035	20.933.760

La diminuzione della voce Immobilizzazioni materiali per 170.725 è dovuta agli ammortamenti (429.966 euro) al netto di investimenti effettuati sull'immobile per 259.241 euro.

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

C) ATTIVO CIRCOLANTE

II - Crediti

La voce *Crediti* è composta da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Crediti verso controllanti	42.495	-
Crediti tributari	64.341	65.995
Crediti per imposte anticipate	42	-
Crediti verso altri	1.707	1.707
Totale	108.585	67.702

I *Crediti verso controllanti* sono composti da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Crediti fiscali verso consolidante	42.495	-
Totale	42.495	-

L'importo di 42.495 euro si riferisce ai crediti fiscali nei confronti della Capogruppo in virtù dell'adesione al Consolidato Fiscale a partire dall'esercizio 2016.

I *Crediti tributari* sono composti da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Erario IVA	1.974	3.170
IRAP versata in acconto	51.339	48.233
Erario IRES	-	9.451
Crediti per deducibilità Irap 10%	10.404	5.134
Altri crediti verso Erario	624	7
Totale	64.341	65.995

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

I *Crediti per imposte anticipate* sono composti da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Crediti per imposte differite attive	42	-
Totale	42	-

I *Crediti verso altri* sono composti da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Anticipo a fornitori e professionisti	1.707	1.707
Totale	1.707	1.707

IV – Disponibilità liquide

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	2.261.116	2.011.606
Totale	2.261.116	2.011.606

L'importo si riferisce nella sua totalità al saldo di conto corrente intrattenuto con la controllante Banca Mediolanum.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

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

Euro	31/12/2016	31/12/2015
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	1.072.672	1.038.654
Totale	22.874.855	22.840.837

La movimentazione delle poste componenti il patrimonio netto viene fornita nel prospetto allegato 3.

E' stato inoltre predisposto il prospetto di analisi delle riserve di patrimonio netto, allegato 4.

Di seguito vengono commentate le principali classi componenti il patrimonio netto e le relative variazioni.

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2016 ammonta a 10.000 euro e risulta interamente sottoscritto e versato.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Per imposte	52.702	93.384
Totale	52.702	93.384

La voce *Fondi per rischi e oneri* è composta e dal fondo per imposte IRAP stanziato nell'esercizio in corso. L'esercizio precedente accoglieva anche lo stanziamento del fondo imposte Ires che in virtù dell'adesione al Consolidato Nazionale per l'esercizio in corso è stato ceduto alla controllante Banca Mediolanum.

D) DEBITI

La voce *Debiti* è composta da:

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Debiti verso fornitori	128.378	72.476
Debiti verso controllanti	76.801	6.100
Debiti tributari	-	272
Totale	205.179	78.848

Si precisa che nella voce *Debiti verso controllanti*, sono inclusi 70.701 euro relativi alla cessione alla controllante del debito IRES a seguito dell'adesione della Società, a partire dall'esercizio in corso, all'opzione per il Consolidato Nazionale.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e prestazioni

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
- Ricavi per locazione immobiliare	1.851.678	1.851.678
Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	1	-
Totale	1.851.679	1.851.678

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per servizi

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Compenso soc. di revisione	(8.534)	(8.513)
Consulenze e collaborazioni	(672)	(8.592)
Assicurazioni	(9.049)	(9.813)
Manutenzione e riparazioni	(3.000)	(36.991)
Servizi prestazione infragruppo	(20.000)	(20.000)
Altri servizi	(7.978)	(8.588)
Totale	(49.233)	(92.497)

La diminuzione dei costi per servizi, rispetto all'esercizio 2015, è da imputare principalmente ai minori costi di manutenzione dell'immobile e alle minori consulenze tecniche.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli *Ammortamenti e svalutazioni* ammontano a fine esercizio 2016 a 429.966 euro, in linea con l'esercizio precedente (31.12.2015: 427.248 euro).

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione ammonta a 176.620 euro (31.12.2015: 172.890 euro) e si riferisce principalmente al costo dell'esercizio relativo all'imposta IMU pari a 158.938 euro (31.12.2015: 157.194 euro).

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Euro	31/12/2016	31/12/2015
Imposte correnti IRES	(70.701)	(74.211)
Imposte correnti IRAP	(47.432)	(46.205)
Variazione imposte correnti IRES dei precedenti esercizi	(457)	
Totale imposte correnti	(118.590)	(120.416)
Variazione imposte anticipate IRES	36	
Variazione imposte anticipate IRAP	6	
Totale imposte differite/anticipate	42	-
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	(118.548)	(120.416)

La voce imposte correnti Irap include il beneficio della deducibilità Irap come previsto dall'applicazione della normativa.

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.

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 9.283 euro.

Alla data di chiusura del bilancio i crediti verso la controllante Banca Mediolanum si riferiscono ai crediti fiscali verso la consolidante per un importo di euro 42.495 (a seguito dell'adesione della Società, a partire dall'esercizio in corso, all'opzione per il Consolidato Nazionale) e al saldo del Conto Corrente di corrispondenza, pari a 2.261.116 euro. I debiti verso la controllante, invece, ammontano a 76.801 euro di cui 70.701 relativi a debiti fiscali verso consolidante.

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

ALLEGATI

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 Prospetto di dettaglio delle imposte differite
- All. 6 Prospetti contabili della controllante Banca Mediolanum al 31 dicembre 2015

Basiglio, 9 Marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Unico
Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.1 Bilancio 31.12.2016

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Euro	Situazione iniziale			Movimenti del periodo					Situazione finale		
	Costo originario	Fondi Amm.to	Saldo 31.12.2015	Acq.ni	Elim.	Elim. Amm.	Altre variaz. in diminuz.	Amm.	Costo originario	Fondi Amm.to	Saldo 31.12.2016
1) Terreni e fabbricati	28.290.201	(7.653.870)	20.636.331	498.366	-	-	(240.000)	(423.771)	28.548.567	(8.077.641)	20.470.926
2) Impianti e macchinario	11.200	(6.440)	4.760	-	-	-	-	(3.360)	11.200	(9.800)	1.400
3) Attrezzature industriali e commerciali	33.404	(30.569)	2.835	-	-	-	-	(2.835)	33.404	(33.404)	-
4) Investimenti in corso e acconti	289.834	-	289.834	391.408	-	-	(390.533)	-	290.709	-	290.709
TOTALE	28.624.639	(7.690.879)	20.933.760	889.774	-	-	(630.533)	(429.966)	28.883.880	(8.120.845)	20.763.035

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Unico
Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.2 Bilancio 31.12.2016

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 01.01.2016	10.000	2.000	21.790.183	-	1.038.654	22.840.837
Destinazione dell'utile d'esercizio 2015 e delle riserve come da deliberazione dell'Assemblea ordinaria:	-	-	-	-	-	-
- riserva legale	-	-	-	-	-	-
- distribuzione utili	-	-	-	-	(1.038.654)	(1.038.654)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	1.072.672	1.072.672
Saldi al 31.12.2016	10.000	2.000	21.790.183	-	1.072.672	22.874.855

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Unico
Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.3 Bilancio 31.12.2016
PROSPETTO DI ANALISI DELLE RISERVE DI PATRIMONIO NETTO

Euro

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione (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 C	21.790.182	-	
-riserva legale	2.000	B	2.000		
Totale	21.802.182		21.792.182	-	
Di cui quota non distribuibile			21.792.182	-	
Di cui quota residua distribuibile					

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

Per il Consiglio di Amministrazione

L'amministratore Unico

Danilo Benedetti

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.4 Bilancio 31.12.2016
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		1.191.220	
Onere fiscale teorico	27,50%		(327.586)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		150	
Differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze permanenti		138.269	
Aiuto alla Crescita Economica (ACE)		(1.072.545)	
Imponibile fiscale complessivo		257.094	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio			(70.701)
Imposte relative a esercizi precedenti			(457)
Imposte correnti a conto economico			(71.158)
Aliquota media su risultato prima delle imposte	5,97%		
Determinazione dell'imponibile IRAP			
Valore della produzione lorda ante variazioni		1.191.221	
Costi/ricavi non rilevanti ai fini IRAP			
Valore della produzione netta		1.191.221	
Onere fiscale teorico	3,90%		(46.458)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi			
Differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze permanenti		160.120	
Valore della produzione		1.351.341	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio			(52.702)
Imposte relative a esercizi precedenti			
Credito d'imposta 10% IRAP			5.270
Imposte correnti a conto economico			(47.432)
Aliquota media su risultato valore aggiunto	3,51%		

Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. – Allegato n.5 Bilancio 31.12.2016

PROSPETTO DI DETTAGLIO DELLE IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE

Euro	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota %)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota %)
Imposte anticipate di cui:				
Oneri fiscalmente deducibili in esercizi successivi:				
Stanziamiento costi stimati	149	27,90%		
Totale	149			
Imposte differite di cui:				
Totale				
Imposte differite (anticipate) nette		42		
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio		-		
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente		-		
Imposte anticipate attinenti all'Aiuto Economico alla Crescita (ACE)		-		
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite:		-		
Perdite fiscali riportabili a nuovo di cui:				
<i>Netto</i>				

PROSPETTI CONTABILI DELLA CONTROLLANTE BANCA MEDIOLANUM S.p.A.
AL 31 DICEMBRE 2015
Stato Patrimoniale
Voci dell'attivo

Euro	31/12/2015	31/12/2014
10. Cassa e disponibilità liquide	1.805.236	1.026.916
20. Attività finanziarie detenute per la negoziazione	493.151.147	327.760.139
40. Attività finanziarie disponibili per la vendita	12.238.342.121	12.732.114.507
50. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza	2.257.369.014	2.204.200.071
60. Crediti verso banche	671.274.164	489.388.359
70. Crediti verso clientela	7.222.039.934	6.518.674.746
80. Derivati di copertura	891.932	1.287.110
100. Partecipazioni	1.063.015.199	353.953.592
110. Attività materiali	49.063.228	17.032.131
120. Attività immateriali	46.166.096	35.824.367
di cui:	-	-
- avviamento	-	-
130. Attività fiscali	183.122.087	135.041.918
a) correnti	115.656.521	66.036.090
b) anticipate	67.465.566	69.005.828
b1) di cui alla Legge 214/2011	-	-
140. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	-
150. Altre attività	427.240.271	237.607.444
Totale dell'attivo	24.653.480.429	23.053.911.300

Voci del passivo e del patrimonio netto

Euro	31/12/2015	31/12/2014
10. Debiti verso banche	818.810.759	6.755.202.685
20. Debiti verso clientela	21.100.321.884	13.954.590.677
30. Titoli in circolazione	223.504.094	288.804.794
40. Passività finanziarie di negoziazione	278.859.672	370.259.192
60. Derivati di copertura	64.512.277	100.218.401
80. Passività fiscali	90.439.012	125.890.602
a) correnti	18.921.894	64.353.330
b) differite	71.517.118	61.537.272
100. Altre passività	326.763.046	278.974.667
110. Trattamento di fine rapporto del personale	9.604.709	8.643.397
120. Fondi per rischi e oneri:	192.200.588	184.029.737
a) quiescenza e obblighi simili	-	-
b) altri fondi	192.200.588	184.029.737
130. Riserve da valutazione	121.629.239	101.633.926
160. Riserve	593.914.602	141.226.538
165. Acconti su dividendi (-)	(118.205.833)	-
180. Capitale	600.000.000	600.000.000
200. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	351.126.380	144.436.684
Totale del passivo e del patrimonio netto	24.653.480.429	23.053.911.300

Conto Economico

Euro	31/12/2015	31/12/2014
10. Interessi attivi e proventi assimilati	385.170.182	420.225.307
20. Interessi passivi e oneri assimilati	(164.901.868)	(216.608.691)
30. Margine d'interesse	220.268.314	203.616.616
40. Commissioni attive	558.722.037	479.815.627
50. Commissioni passive	(472.814.185)	(424.046.848)
60. Commissioni nette	85.907.852	55.768.779
70. Dividendi e proventi simili	480.116.055	251.859.254
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	(13.039.591)	(10.700.296)
90. Risultato netto dell'attività di copertura	10.740.375	(5.399.664)
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	1.767.021	81.202.600
a) crediti	(3.488)	(4.974)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	2.429.009	81.267.391
c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza	3	(1)
d) passività finanziarie	(658.503)	(59.816)
120. Margine di intermediazione	785.760.026	576.347.289
130. Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(13.469.834)	(24.759.326)
a) crediti	(12.540.663)	(16.102.079)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	(856.650)	(7.235.201)
c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza	-	-
d) altre operazioni finanziarie	(72.521)	(1.422.046)
140. Risultato netto della gestione finanziaria	772.290.192	551.587.963
150. Spese amministrative:	(392.667.386)	(348.522.802)
a) spese per il personale	(141.552.251)	(126.516.585)
b) altre spese amministrative	(251.115.135)	(222.006.217)
160. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(46.442.676)	(33.284.454)
170. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(4.764.870)	(4.096.549)
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(11.002.272)	(9.132.720)
190. Altri oneri/proventi di gestione	15.255.051	11.230.098
200. Costi operativi	(439.622.153)	(383.806.427)
210. Utili (Perdite) delle partecipazioni	16.456.625	(6.667.971)
240. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	793	(59.743)
250. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	349.125.457	161.053.822
260. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	2.000.923	(16.617.138)
270. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	351.126.380	144.436.684
280. Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione al netto delle imposte	-	-
290. Utile (Perdita) d'esercizio	351.126.380	144.436.684

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 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario 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 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

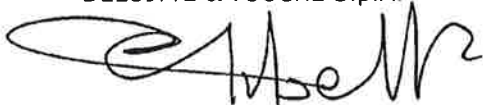
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Fermi & Galeno Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme 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 2016. 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 2016.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Paolo Gibello Ribatto
Socio

Milano, 9 marzo 2017