Fondazione Housing Sociale

Sede in Via Zenale, 8, Milano

Fondo di Dotazione € 10.250.000

BILANCIO D'ESERCIZIO

in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 del C.C

Dall'1/1/2018 al 31/12/2018

Approvato dal Consiglio di Amministrazione
nella seduta dell'11 aprile 2019

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2018 3
1.1. Composizione consiglio di amministrazione 3
1.2. Composizione collegio sindacale 3
1.3. Sindaci Supplenti 3
2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI 4
2.1. Bilancio d'esercizio 4
2.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale 4
2.1.2. Schemi di Conto Economico 6
3. NOTA INTEGRATIVA 7
3.1. Premesse 7
3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 9
3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 9
3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 13
3.3. Commento alle principali voci del conto economico 15
3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 15
3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 16
3.4. Garanzie 17
3.5. Informazioni sulle operazioni con parti correlate 17
3.6. Altre informazioni 17
3.7. Compensi ad amministratori e sindaci 18

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2018

1.1. Composizione consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2018 è così composto:

Francesco Arnaldo ABBA LEGNAZZI	Presidente
Marco GEREVINI	Consigliere Delegato
Gian Angelo BRAVO	Consigliere
Cristian CHIZZOLI	Consigliere
Marco FREY	Consigliere
Domenico GIANNINI	Consigliere
Luisa INGARAMO	Consigliera
Yuri SANTAGOSTINO	Consigliere

1.2. Composizione collegio sindacale

Il Collegio sindacale di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2018 è così composto:

Flavio PIZZINI	Presidente
Enrico FACOETTI	Sindaco Effettivo
Sandro ORSI	Sindaco Effettivo

1.3. Sindaci Supplenti

I Sindaci supplenti:

Zeno BATTAIOTTO	Sindaco Supplente
Dario COLOMBO	Sindaco Supplente

2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

2.1. Bilancio d'esercizio

2.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2018

Forma abbreviata ai sensi dell'art.2435 bis, dati in Euro

ATTIVO			
(Euro)		**31.12.2018**	**31.12.2017**
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	68.166	51.145
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	68.166	51.145
II)	Immobilizzazioni materiali	40.456	32.532
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	40.456	32.532
III)	Immobilizzazioni finanziarie	6.433.535	5.319.026
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	6.433.535	5.319.026
B	**Totale Immobilizzazioni**	**6.542.157**	**5.402.703**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	-	18.343
I	Totale Rimanenze	-	18.343
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	3.283.026	3.225.346
	b) esigibili oltre esercizio successivo	1.136	1.136
II	Totale crediti (attivo circolante)	3.284.162	3.226.482
III	Attività finanziarie non immobilizzate	-	-
III	Totale attività finanziarie non immobilizzate	-	-
IV)	Disponibilità liquide	1.018.861	2.056.193
IV	Totale disponibilità liquide	1.018.861	2.056.193
C	**Totale Attivo Circolante**	**4.303.023**	**5.301.018**
D)	Ratei e risconti	516.199	754.724
D	**Totale Ratei e Risconti**	**516.199**	**754.724**
	TOTALE ATTIVO	**11.361.379**	**11.458.445**

PASSIVO			
(Euro)		31.12.2018	31.12.2017
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	183.495	156.891
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	20.866	26.604
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.454.361**	**10.433.495**
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	116	116
C)	Trattamento di Fine Rapporto	327.419	262.371
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**327.419**	**262.371**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	566.838	645.617
	b) esigibili oltre esercizio successivo	1.092	1.092
I	Totale Debiti diversi	567.930	646.709
D	**Totale Debiti**	**567.930**	**646.709**
E)	Ratei e risconti	11.553	115.754
E	**Totale Ratei e Risconti**	**11.553**	**115.754**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**11.361.379**	**11.458.445**

2.1.2. Schemi di Conto Economico

Dati in Euro.

CONTO ECONOMICO			
(Euro)		**31.12.2018**	**31.12.2017**
A)	Valore della Produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.231.060	2.293.089
2)	Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	-	8.722
5)	Altri ricavi	67.170	240.350
A	**Totale Valore della Produzione**	**2.298.230**	**2.542.161**
B)	Costi di Produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(14.903)	(6.487)
7)	per servizi	(791.528)	(911.472)
8)	per godimento beni di terzi	(160.453)	(165.978)
9)	per il personale	(1.400.882)	(1.360.660)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(66.175)	(23.453)
11)	var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	(18.343)	(3.116)
14)	oneri diversi di gestione	(30.329)	(53.741)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.482.613)**	**(2.524.907)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(184.383)**	**17.254**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Altri proventi finanziari		
	a) interessi attivi	164	2.432
	b) titoli iscritti nelle partecipazioni	295.945	31.569
17)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	Oneri finanziari	(72.339)	
	Interessi passivi	(18)	(1.171)
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**223.752**	**32.830**
	Risultato Prima delle Imposte	**39.369**	**50.084**
22)	Imposte e tasse	(18.503)	(23.480)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**20.866**	**26.604**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1. Premesse

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis del codice civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'articolo 2423-bis 1° comma del Codice Civile e i criteri di valutazione di cui all'articolo 2426 del Codice Civile.

Si precisa che nella rappresentazione del risultato dell'esercizio si è provveduto a riclassificare i proventi straordinari come previsto dal D. Lgs n. 139/2015. Il presente bilancio è redatto in conformità ai principi di redazione stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile; pertanto la valutazione delle voci di bilancio è basata sui principi della competenza economica e della prudenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'effetto delle operazioni e degli altri eventi accorsi nell'esercizio 2018 è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

I ricavi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se maturati nell'anno solare e i costi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se correlati ai ricavi di competenza. Si è pertanto tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento.

Si è inoltre tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Nel bilancio sono quindi indicati esclusivamente gli utili o le perdite realizzate alla data di chiusura dell'esercizio.

Non si è resa necessaria l'adozione di alcuna delle deroghe legittimate dal comma 4 dell'art. 2423 del Codice Civile.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico viene indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente come previsto dall'art. 2423-ter del Codice Civile.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non si discostano dai medesimi utilizzati nella formazione del bilancio del precedente esercizio.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci degli schemi obbligatori previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile, eccetto per le voci precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse, in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio.

Immobilizzazioni immateriali

Rappresentano costi e spese con utilità pluriennale e sono iscritte in base al costo effettivo sostenuto. L'ammortamento è effettuato a quote costanti per un periodo ritenuto rappresentativo della vita utile dei beni considerati. Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquota dipendente dalla durata del contratto di affitto per l'immobile ove vi è la sede legale e operativa della Fondazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione.

Le spese di manutenzione e riparazione, diverse da quelle incrementative, non sono mai oggetto di capitalizzazione e vengono costantemente imputate a conto economico.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983 n.72 precisiamo che al 31 dicembre 2018 non figurano nel patrimonio dell'ente beni per i quali, in passato sono state eseguite "rivalutazioni" monetarie o beni per i quali si è derogato ai criteri legali di valutazione, in applicazione dell'art. 2426 del Codice Civile.

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando aliquote che riflettono la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

L'inizio dell'ammortamento è fatto coincidere con il periodo di entrata in funzione del bene e il termine della procedura coincide o con l'esercizio della sua alienazione oppure con quello in cui, a seguito di un ultimo stanziamento di quota, si raggiunge la perfetta contrapposizione tra la consistenza del fondo ammortamento e il costo storico del bene.

I cespiti completamente ammortizzati compaiono in bilancio al loro costo storico, sin tanto che essi non siano stati alienati o rottamati.

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Rimanenze

Sono iscritte al costo di acquisto.

Crediti

I crediti sono iscritti in attivo della situazione patrimoniale al loro valore nominale. L'ammontare dei crediti così iscritti è ricondotto al "presumibile valore di realizzo" mediante l'iscrizione di un'apposita voce correttiva denominata "fondo svalutazione crediti".

Debiti

Tutte le poste esprimenti una posizione di debito della Fondazione verso l'esterno sono state valutate al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti dell'esercizio sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

Fondi per rischi e oneri

Rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi in futuro.

Fondo trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare nell'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Non risultano imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee, sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non esistono posizioni espresse in valuta.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2018 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Immobilizzazioni immateriali					
(Euro)	**31.12.2018**	**Investimenti**	**Svalutazioni**	**Ammortamento**	**31.12.2017**
Progettazione uffici Via Zenale					
Valore lordo	56.843	62.010	(34.300)	(5.167)	34.300
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	56.843	62.010	(34.300)	(5.167)	34.300
Software					
Valore lordo	7.422	1.380	-	(4.501)	10.543
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	7.422	1.380	-	(4.501)	10.543
Sito internet					
Valore lordo	3.901	1.872	-	(4.273)	6.302
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	3.901	1.872	-	(4.273)	6.302
Totale immob. Immateriali	***68.166***	***65.262***	***(34.300)***	***(13.941)***	***51.145***

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili alle diverse categorie:

- Progettazione uffici Via Zenale: si tratta delle spese sostenute per la progettazione e realizzazione degli impianti degli uffici sull'immobile di proprietà di terzi destinato a sede legale e sede operativa della Fondazione. Nel corso dell'esercizio 2018, il contratto di locazione stipulato nel 2012, a causa di una nuova distribuzione degli spazi, è stato cessato e, contestualmente, si è proceduto alla sottoscrizione di un nuovo contratto. Tale variazione ha portato a un azzeramento del valore delle migliorie e spese incrementative su beni di terzi accantonate nell'esercizio 2012 e ammortizzate negli esercizi successivi. Il relativo importo è rilevato direttamente a conto economico nella voce "*B10c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni*".
- Sono state capitalizzate le spese sostenute dalla Fondazione nell'anno corrente per la nuova distribuzione degli spazi. L'ammortamento dei costi per migliorie dei beni di terzi è stato effettuato in base alla durata del contratto di locazione. Il valore di iscrizione degli stessi è pari al costo di acquisto.
- Sito internet www.fhs.it: la spesa sostenuta nel corso dell'esercizio 2016 per la realizzazione del nuovo sito e nel 2018 per la realizzazione del sito in lingua inglese è stata capitalizzata e ammortizzata sulla base della vita utile, stimata in tre esercizi.

Immobilizzazioni Materiali

Immobilizzazioni materiali					
(Euro)	**31.12.2018**	**Investimenti**	**Cessioni**	**Ammortamento**	**31.12.2017**
Arredi ufficio					
Valore lordo	67.073	-	-	-	67.073
Fondo Ammortamento	(51.107)	-	-	(7.281)	(43.826)
Saldo	15.966	-	-	(7.281)	23.247
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	27.907	816	-	-	27.091
Fondo Ammortamento	(27.908)	-	-	(817)	(27.091)
Saldo	(1)	816	-	(817)	-
Hardware					
Valore lordo	103.553	24.712	-	-	78.841
Fondo Ammortamento	(79.336)	-	-	(9.491)	(69.845)
Saldo	24.217	24.712	-	(9.491)	8.996
Telefoni cellulari					
Valore lordo	1.577	330	(968)	-	2.215
Fondo Ammortamento	(1.303)	-	-	623	(1.926)
Saldo	274	330	(968)	623	289
Totale immob. Materiali	***40.456***	***25.858***	***(968)***	***(16.966)***	***32.532***

Gli incrementi sono dati da nuovi acquisti di beni e non da rivalutazioni di beni esistenti.

Il processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali è indiretto, cioè avviene tramite lo stanziamento di apposito fondo al passivo dello Stato Patrimoniale che solo ai fini redazionali del bilancio redatto sulla scorta della IV Direttiva CEE è stato portato a diretta diminuzione del valore dei cespiti di riferimento.

Immobilizzazioni Finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie					
(Euro)	**31.12.2018**	**Investimenti**	**Disinvestimento**	**Svalutaz/Perdite**	**31.12.2017**
Fondi					
Valore lordo	6.133.535	6.133.535	(5.019.026)	-	5.019.026
Saldo	6.133.535	6.133.535	(5.019.026)	-	5.019.026
Partecipazione					
Valore lordo	300.000	-	-	-	300.000
Saldo	300.000	-	-	-	300.000
Totale immob. Finanziarie	***6.433.535***	***6.133.535***	***(5.019.026)***	***-***	***5.319.026***

Nel corso dell'anno 2018 Quaestio Capital Sgr ha comunicato alla Fondazione la razionalizzazione della propria offerta di Fondi. A seguito di questa informativa, la Fondazione ha dato mandato di liquidare la totalità delle quote detenute nei vari comparti e contestualmente ha dato ordine di reinvestimento nel nuovo Fondo Quaestio Multi Asset Conservative in data 5 luglio 2018. Il consiglio di amministrazione ha deliberato, contestualmente all'ordine di liquidazione e reinvestimento, la sottoscrizione di un ulteriore milione di Euro nel nuovo Fondo.

Nella voce del conto economico "*C 16) b) Interessi ed altri oneri finanziari derivanti da titoli iscritti nelle immobilizzazioni*" sono stati riclassificati la plusvalenza netta derivante dalla realizzazione della liquidazione delle quote e i proventi distribuiti dal nuovo Fondo.

Il valore della partecipazione in IN-Domus Srl al 31.12.2018 è iscritto per un ammontare pari a Euro 300.000.

Rimanenze

Le rimanenze, che al 31.12.2017 erano rappresentate dalle pubblicazioni redatte dalla Fondazione, sono state azzerate in quanto i volumi sono stati omaggiati nel corso del presente esercizio.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che non ha subito movimentazioni, nel corso dell'esercizio:

Fondo svalutazione crediti				
(Euro)	31.12.2018	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2017
Fondo svalutazione	7.260	-	-	7.260
Totale fondo svalutazione crediti	***7.260***	***-***	***-***	***7.260***

Il fondo rischi su crediti riporta un saldo pari a Euro 7.260 per un credito di dubbia esigibilità.

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro l'es. succ.			
(Euro)	31.12.2018	31.12.2017	delta
Clienti c/fatture da emettere	1.784.342	1.875.473	(91.131)
Crediti v/Clienti	1.117.170	1.034.697	82.473
Fondo svalutazione crediti	(7.260)	(7.260)	-
Crediti verso altre Fondazioni	239.200	195.500	43.700
Acconti imposte	148.265	115.173	33.092
Deposito cauzionale	-	11.000	(11.000)
Altri crediti	1.309	763	546
Tot.crediti entro es. succ.	***3.283.026***	***3.225.346***	***57.680***

I crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rappresentati dai crediti verso clienti per fatture da incassare e per fatture da emettere per un ammontare totale pari a Euro 2.901.512.

I crediti verso altre Fondazioni sono rappresentati da:

- Delibere di assegnazione dei contributi da parte di Fondazione Cariplo per somme non ancora erogate.
- Delibere di assegnazione dei contributi da parte di Compagnia di San Paolo per somme non ancora erogate.

Gli acconti imposte sono rappresentati:

- Dagli acconti IRAP e IRES versati negli esercizi precedenti.
- Dalle ritenute d'acconto subite sulla plusvalenza realizzata dalla liquidazione dei Fondi Quaestio e sul dividendo distribuito dal Fondo Quaestio Solutions Funds - Multi Asset Conservative .

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**delta**
Depositi per utenze	1.136	1.136	-
Totale fondo svalutazione crediti	***1.136***	***1.136***	***-***

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo sono rappresentati dai depositi cauzionali.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**delta**
Banca Prossima SpA	1.017.288	2.053.476	(1.036.188)
Valori in cassa	1.573	2.717	(1.144)
Totale disponibilità liquide	***1.018.861***	***2.056.193***	***(1.037.332)***

Il saldo rappresenta l'ammontare delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio e il controvalore dei buoni pasto acquistati ma non distribuiti ai dipendenti.

Ratei e Risconti attivi

Risconti attivi			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**Delta**
Locazione immobile	498.333	614.583	(116.250)
Prestazioni di terzi - tecniche	-	43.333	(43.333)
Abbonamenti e registrazioni	15.106	9.684	5.422
Canone leasing	1.185	821	364
Canoni manutenz. Informatiche	300	300	-
Altro	1.275	86.003	(84.728)
Totale risconti attivi	***516.199***	***754.724***	***(238.525)***

L'importo più rilevante, pari a Euro 498.333 è riconducibile alla sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile di Via Zenale, 8. La Fondazione ha versato al locatario 10 annualità di canone anticipato nell'anno 2012; con il rinnovo del contratto di locazione la quota versata anticipatamente è stata rapportata al nuovo canone di locazione annuale.

La voce "Abbonamenti e registrazioni" include il risconto della quota di competenza dell'esercizio 2019 dei costi dell'abbonamento della rassegna stampa e dei risconti sui canoni annuali per le licenze di software.

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto			
(Euro)	31.12.2018	31.12.2017	delta
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzo di gestaione portati a nuovo	183.495	156.891	26.604
Risultato d'esercizio	20.866	26.604	(5.738)
Totale patrimonio netto	***10.454.361***	***10.433.495***	***20.866***

L'utile dell'esercizio ammonta a Euro 20.866.

Trattamento di fine rapporto

Trattamento fine rapporto				
(Euro)	31.12.2018	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2016
Trattamento fine rapporto	327.419	-	65.048	262.371
Totale trattamento fine rapporto	***327.419***	***-***	***65.048***	***262.371***

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2018 verso i dipendenti in forza a tale data. Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati anticipi nè liquidazione a dipendenti.

L'imposta sostitutiva di rivalutazione ammonta a Euro 999.

Debiti

Debiti			
(Euro)	31.12.2018	31.12.2017	Delta
Debiti tributari previdenziali	94.847	136.634	(41.787)
Debiti v/fornitori	74.433	86.145	(11.712)
Fornitori c/fatture da ricevere	71.892	118.430	(46.538)
Erario c/IVA	49.963	43.438	6.525
Debiti per contributi dirigenti	12.129	9.685	2.444
Debiti v/erario c/rit.acc.aut.	877	4.114	(3.237)
Debiti v/pers. Coll	(316)	79	(395)
Altri debiti	264.105	248.184	15.921
Totale debiti	***567.930***	***646.709***	***(78.779)***

I debiti tributari e previdenziali si riferiscono alle competenze dei dipendenti e degli amministratori che verranno versate nel corso del mese di gennaio 2019.

La posta fornitori c/fatture da ricevere include tutti i costi di competenza dell'esercizio la cui fattura alla data del 31.12.2018 non è ancora pervenuta.

Nella voce altri debiti sono inclusi i debiti verso il personale dipendente per competenze maturate nell'esercizio ma non ancora liquidate oltre ai ratei per 14esime, ferie e permessi retribuiti maturati ma non goduti nell'esercizio.

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative alle fatture da ricevere dell'esercizio 2018:

Fornitori c/fatture da ricevere			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**Delta**
Professionisti	49.925	81.557	(31.632)
Riadd. Commissioni	-	14.704	(14.704)
Progetti FHS	-	16.666	(16.666)
Sp. Per Immobile	841	1.648	(807)
Utenze	15.303	3.499	11.804
Altro	5.823	356	5.467
Totale	**71.892**	**118.430**	**(46.538)**

Ratei e Risconti passivi

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative ai ratei passivi:

Ratei passivi			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**Delta**
Rateo imposta di bollo	11.553	7.629	3.924
Totale	**11.553**	**7.629**	**3.924**

I ratei passivi sono riconducibili all'imposta di bollo sulla posizione relativa all’investimento nel nuovo Fondo Quaestio Multi Asset Conservative.

Non vi sono risconti passivi.

3.3. Commento alle principali voci del conto economico

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della produzione			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**Delta**
Ricavi da commissioni ATS			
Fondo Immobiliare di Lombardia C1	333.033	260.902	72.131
Fondo Esperia	242.888	217.762	25.126
Fondo ASCI	169.192	170.026	(834)
Fondo HS Liguria	90.766	88.530	2.236
Fondo Immobiliare di Lombardia C2	75.000	75.000	-
Fondo Santa Paolmba	65.000	69.000	(4.000)
Fondo Cà Granda	56.313	56.542	(229)
Fondo Estia	54.000	-	54.000
Fondo Civitas Vitae	52.704	53.860	(1.156)
Fondo HS Regione Toscana	41.945	33.589	8.356
Fondo Friuli VG HS	36.277	32.677	3.600
Fondo Parma Social Housing	34.084	30.699	3.385
Fondo Sardegna	30.000	30.000	-
Fondo Emilia Romagna Social Housing	29.939	20.407	9.532
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	26.994	26.994	-
Fondo Novello	25.000	-	25.000
Fondo Bernina	11.237	30.000	(18.763)
Totale ricavi da commissioni ATS	1.374.372	1.195.988	178.384
Ricavi da progetti			
Fondo immobiliare di Lombardia	233.090	415.327	(182.237)
Altri fondi	173.343	129.795	43.548
Totali ricavi da progetti	406.433	545.122	(138.689)
Altri ricavi			
Ricavi diversi	417.977	504.553	(86.576)
Contributi	21.794	144.289	(122.495)
Sublocazione	45.047	81.185	(36.138)
Altri progetti	32.607	62.298	(29.691)
Totale Altri ricavi	517.425	792.325	(65.829)
Variazione rimanenze merci			
Variazione rimanenze merci		8.726	(8.726)
Totale variazione rimanenze merci	-	8.726	(8.726)
Totale valore della produzione	**2.298.230**	**2.542.161**	**(34.860)**

I ricavi sono così suddivisi:

- I *"Ricavi da commissioni ATS"* sono relativi alle commissioni annuali e di successo riconosciute alla Fondazione dai Fondi del Sistema Integrato dei Fondi.
- I *"Ricavi da progetti"* sono relativi alle commissioni corrisposte dai Fondi a fronte di attività della Fondazione su specifici progetti di housing sociale.
- I *"Ricavi diversi"* sono principalmente rappresentati da:
    - il corrispettivo previsto dall'accordo sottoscritto tra le parti in data 31 marzo 2017 relativo alla prestazione resa a Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore, accomunata a FHS da un

interesse strategico nello sviluppo del settore dell'impact investing, per le attività di advisory finanziaria e supporto strategico per un ammontare pari a Euro 260.000.

- la quota di competenza 2018 della Mostra NUB esposta presso la Triennale di Milano e le successive installazioni pari a Euro 133.958.
- i riaddebiti di costi.

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie

Costi di Produzione

Costo della produzione			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**Delta**
Acquisto di beni	14.903	6.487	8.416
Totale acquisto di beni	*14.903*	*6.487*	*8.416*
Prestazioni di terzi	450.567	550.861	(100.294)
Prestazioni di terzi tecniche	83.333	114.704	(31.371)
Eventi	31.131	23.680	7.451
Spese per manutenzioni	30.715	30.229	486
Utenze	24.740	25.089	(349)
Spese relative all'immobile	24.051	12.298	11.753
Note spese	21.500	16.887	4.613
Intervento Monneret	-	1.036	(1.036)
Altro	125.491	135.598	(10.107)
Totale costi servizi	*791.528*	*910.382*	*(118.854)*
Totale costi per godimento beni di terzi	160.453	171.187	(10.734)
Totale costi per personale	1.400.882	1.363.558	37.324
Totale ammortamenti e svalutazioni	66.175	23.453	42.722
Totale oneri diversi di gestione	30.348	49.724	(19.376)
Totale accantonamento per rischi		116	(116)
Variaz. Rimanenze	18.373	-	18.373
Totale costo della produzione	***2.482.662***	***2.524.907***	***(42.245)***

Costi per il personale

Il costo del lavoro con un organico complessivo a fine esercizio pari a 18 dipendenti è stato pari a Euro 1.400.882. I dipendenti sono tutti assunti con contratto a tempo indeterminato, un dipendente ha un contratto di apprendistato.

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione accoglie:

- Imposta di bollo sulle somme investite nel Fondo Quaestio Multi Asset Conservative.
- Le imposte TARI, TASI e rettifiche degli anni precedenti.

Proventi e oneri finanziari

Proventi e (oneri) finanziari			
(Euro)	31.12.2018	31.12.2017	delta
Proventi e dividendi	295.945	31.569	264.376
Altri interessi	164	2.432	(2.268)
Interessi su finanziamenti	(18)	(1.171)	1.153
Minusvalenza su investimenti	(72.339)		(72.339)
Totale proventi e oneri finanziari	**223.752**	**32.830**	**190.922**

La voce proventi e dividendi comprende:

- Euro 250.851 relativi alla plusvalenza realizzata dalla liquidazione della totalità delle quote detenute nei comparti Quaestio Global Equity Fund e Quaestio Global Bond Fund
- Euro 45.094 relativo ai dividendi distribuiti dal nuovo Fondo Quaestio Multi Asset Conservative

La voce minusvalenza su investimenti comprende la minusvalenza realizzata dalla liquidazione della totalità delle quote detenute nei comparti Quaestio Global Macro Bond Fund e Quaestio Global Enhanced Cash Fund.

Imposte e tasse

Le imposte di competenza ammontano a Euro 18.503 per IRES.

3.4. Garanzie

Fondazione Housing Sociale ha prestato garanzia bancaria al Comune di Milano per Euro 10.000 a fronte degli impegni sottoscritti per la convenzione relativa al progetto Monneret.

3.5. Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

- In-Domus Srl Società partecipata al 100% Ricavi per servizi pari a Euro 15.000.

3.6. Altre informazioni

Per quanto attiene al compenso degli amministratori si precisa che non è stato corrisposto alcun compenso per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione, mentre è riconosciuta in favore del Presidente un'indennità per le funzioni specificamente previste dallo statuto per la carica per un ammontare pari a Euro 40.000.

Al Direttore non viene corrisposto alcun compenso se non quello derivante dal suo inquadramento come dirigente. Al Direttore sono stati rimborsati nel 2018, a titolo di note spese, Euro 4.391,73.

L'esercizio chiude con un avanzo di Euro 20.866.

3.7. Compensi ad amministratori e sindaci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori e i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

Emolumenti			
(Euro)	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**delta**
Compenso amministratori	46.400	54.536	(8.136)
Compenso collegio sindacale	29.642	31.214	(1.572)
Totale emolumenti	***76.042***	***85.750***	***(9.708)***

FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

Relazione del Collegio Sindacale al Consiglio di Amministrazione

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio di Fondazione Housing Sociale., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione al 31 dicembre 2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto

della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Fondazione o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Gli amministratori hanno evidenziato in nota integrativa i rapporti intercorrenti e le loro manifestazioni quantitative con gli enti con i quali sono in essere specifici accordi.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Fondazione.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Fondazione;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata,

a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Fondazione cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal consiglio di amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Fondazione e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Fondazione, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al consiglio di amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Milano, 20 marzo 2019

Il collegio sindacale
Dr Flavio Pizzini (Presidente)

Dr Enrico Facoetti (Sindaco effettivo)

Dr Sandro Orsi (Sindaco effettivo)