

*BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016  
DELLA SOCIETA' A  
PARTECIPAZIONE TOTALITARIA  
ENPAM REAL ESTATE S.r.l.*

---

*Bilancio al 31.12.2016*

---

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione

E.N.P.A.M.

*Sede Legale: Via Torino 38 – 00184 – Roma*

*Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.*

*Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004*

*REA 1026593*

---

**INTRODUZIONE**

---

Al socio unico Fondazione Enpam,

il bilancio chiuso al 31.12.2016 che sottoponiamo all'approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza alle disposizioni in materia previste dal codice civile, come recentemente modificate dal D.Lgs n.139/2015.

L'utile di esercizio risulta pari a euro 7.841.975, contro una perdita di euro 37.905.881 al termine dell'esercizio precedente.

Nonostante una significativa riduzione dei ricavi da locazione, derivante prevalentemente dalla retrocessione usufruttuaria avvenuta il 23 dicembre 2015, la differenza tra valori e costi della produzione non ha subito particolari variazioni per effetto della contemporanea diminuzione dei costi di gestione.

Anche la gestione finanziaria segnala un miglioramento a seguito della contrazione degli oneri per restituzione del Finanziamento Soci avvenuta nel corso dell'anno.

---

**FATTI DI RILIEVO INTERCORSI DURANTE L'ESERCIZIO**

---

**ATTIVITA' PER CONTO TERZI**

L'ambito della gestione del portafoglio immobiliare registra oltre 6.000 contratti in essere alla data del 31 dicembre 2016.

La contrattualistica del comparto residenziale ha interessato la stipula di n. 115 nuovi contratti ad uso abitativo (di cui nr. 43 sull'area territoriale di Roma), il rinnovo di circa nr. 505 contratti di locazione (di cui nr. 475 sull'area territoriale di Roma), oltre a nr. 54 atti aggiuntivi.

Nell'ambito delle attività di vendita, si è proceduto alla dismissione di circa 920 unità immobiliari, afferenti i complessi di:

- ✓ 3 agosto 2016: via Licinio Murena, 12 – via Dei Consoli, 11
- ✓ 29 dicembre 2016: via Pienza, 4
- ✓ 7 luglio 2016: via Cina, 40



## Bilancio al 31.12.2016

- ✓ 28 dicembre 2016: via Eudo Giulioli, 3
- ✓ 29 dicembre 2016: via Carlo Spegazzini, 73 – via Cortuso 40 - via Gennari 61, 67, 76,81
- ✓ 26 aprile 2016: via della Grande Muraglia, 46
- ✓ 3 aprile 2016: Via dei cessati Spiriti, 4
- ✓ 27 giugno e 30 novembre 2016: loc. San Michele degli Scalzi

Per quanto concerne la contrattualistica del comparto non residenziale sono state stipulate complessivamente nuove locazioni, per 76.750 mq. di spazio e canoni pari a 3,1 €/Mln e rinegoziazioni, per 26.736 mq., tese al mantenimento dei conduttori nei nostri stabili.

Con riferimento alla gestione della polizza globale fabbricati, con la UGF Unipol, sono stati aperti oltre 541 sinistri per danni strutturali e dunque per conto della proprietà, con indennizzi incassati ed in liquidazione per complessivi euro 335.612,25 di competenza dell'esercizio 2016.

Per quanto riguarda la gestione patrimoniale del portafoglio immobiliare, nel corso del 2016 si evidenzia una emissione media mensile di oltre 5.500 MAV, per un valore complessivo di fatturazione di oltre euro 66,3 ML.

Nel corso dell'anno, sono state avviate 176 procedure legali, di cui 153 azioni di sfratto per morosità e recupero crediti. Parallelamente si è proceduto, ad inviare 553 lettere di sollecito e diffida di pagamento, che hanno consentito di abbattere sensibilmente l'ammontare dei crediti (si veda tabella sotto riportata).

Seguono tabelle rappresentative dell'andamento che ha interessato la gestione dei crediti verso locatari nel corso dell'anno 2016.

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	2009 e precedenti	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Credito corrente da 01/01/2011	€ 28.258.943	€ 26.164.768	€ 26.375.741			€ 3.806.214	€ 4.135.610	€ 4.885.301	€ 3.643.831	€ 4.605.297	€ 5.499.488
Crediti gestori precedenti fino 31/12/2010	€ 26.497.026	€ 26.492.474	€ 26.483.808	€ 24.508.003	€ 1.975.805						
di cui dismessi	€ 10.952.093	€ 10.893.565	€ 10.851.542	€ 10.851.542							
<b>TOTALE CREDITI</b>	€ 54.755.969	€ 52.657.242	€ 52.859.549								
Di cui pratiche legali e varie azioni di recupero	€ 22.056.762	€ 22.100.069	€ 22.325.148	€ 1.168.098	€ 1.349.787	€ 2.366.389	€ 3.858.248	€ 3.809.283	€ 3.331.407	€ 3.095.210	€ 3.346.726

Tab. 1 – Movimentazione crediti Anno 2014 – 2016 - Gestione in House



Tab. 2 – Andamento crediti Il semestre 2015 - Gestione in House.

*Bilancio al 31.12.2016***GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETA' ED USUFRUTTO**

Con riferimento alle due linee di attività, gli immobili attualmente gestiti sono i seguenti:

- Via Calderon De La Barca, Roma - AMA
- Via Cavour, Roma - Hotel Genova
- Via Mezza via, Montegrotto - Hotel De Bains
- Piazza Poli, Roma - Hotel Delle Nazioni
- Largo Febo, Roma - Hotel Raphael
- Via Cornalia, Milano - LHM
- Piazzale Appio, Roma - COIN
- Via Volta, Abano Terme – Albergo Termale Magnolia
- Corso di Porta Romana - San Calimero, Milano – Romana Residence e altri conduttori
- Via Fratelli Cervi, Segrate (MI) – NH Hotel e altri conduttori (RTI ecc).
- Viale Dei Pini, Pieve Emanuele (MI) – Hotel Ripamonti

Al fine di incrementare la redditività di alcuni immobili, attraverso la rinegoziazione dei contratti di locazione, sono in fase di studio attività di riqualificazione straordinaria per l'Hotel Delle Nazioni, Hotel Des Bains e l'Hotel Genova; per quest'ultimo è stato definito un nuovo contratto di locazione.

Con riferimento all'Albergo Termale Magnolia, attualmente non locato, sono in fase di studio alcune ipotesi di trasformazione e riuso.

Sempre con riferimento al comparto in usufrutto, si evidenzia che da luglio 2016 è stato locato al gruppo LHM l'immobile ad uso alberghiero sito in via Cornalia 7 - Milano (ex Residence Class), sfitto da marzo 2016 a seguito del cessato rapporto con Atahotels. Inoltre si evidenzia che per il 2017 è previsto un incremento di 100.000 € sul canone di locazione di COIN per la struttura sita in piazzale Appio-RM.

Si segnala inoltre che con riferimento al complesso in usufrutto di Segrate (MI), è stata concessa una riduzione pro tempore del canone di locazione al conduttore NH Hotel (-300.000 € annui), a causa della sfavorevole congiuntura del mercato turistico-alberghiero di riferimento.

Contemporaneamente risulta pervenuta per il medesimo complesso di Segrate (MI), la disdetta di locazione da parte del conduttore RTI a partire dalla fine del 2017.

Con riferimento al patrimonio di proprietà, si segnala che al cliente AMA S.p.A. è stato effettuato un primo decreto ingiuntivo con il quale è stata recuperata la morosità pregressa fino a maggio 2016. All'inizio dell'esercizio 2017 è stato predisposto un'ulteriore atto teso al recupero della morosità residua al 31 dicembre 2016 ma alla data del 7 febbraio 2017 il cliente ha saldato tutto il dovuto di competenza 2016.

---

*Bilancio al 31.12.2016*

---

---

**STRUTTURA AZIENDALE**

---

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 45 risorse, inclusi 1 Direttore Generale e 2 Dirigenti, di cui 9 a tempo determinato, a cui si aggiungono 21 dipendenti ENPAM distaccati presso la Enpam Real Estate Srl.

Nel corso del 2016 sono state inserite in organico nuove figure professionali, di seguito riportate in ordine cronologico di assunzione:

- ✓ Nr. 2 Area Q con contratto a tempo indeterminato;
- ✓ Nr. 1 Area Q con contratto a tempo determinato;
- ✓ Nr. 1 Area C con contratto a tempo determinato per sostituzione di maternità;
- ✓ Nr. 1 Area 1R3 con contratto a tempo determinato;
- ✓ Nr. 1 Area C con contratto a tempo determinato;

Nel periodo di interesse sono avvenuti i rinnovi contrattuali per n. 5 dipendenti con contratto a tempo determinato in Aree Contrattuali diverse.

Sono altresì intervenute nr. 6 rientri in Fondazione ENPAM integrati con nr. 3 nuovi distacchi. Si segnala anche che il 13 marzo è intervenuta la cessazione del contratto di lavoro di 1 dirigente a tempo determinato.

A partire dal 10 giugno 2016 il dirigente distaccato della Fondazione, con incarico di Direttore Generale, è stato assunto, con il medesimo incarico, come dipendente dell'Enpam Real Estate per un periodo quinquennale.

Nel corso dell'esercizio si è data continuità alle collaborazioni con le realtà universitarie, per la promozione di programmi di formazione da dedicare ai neolaureati nell'ambito della gestione del Real Estate con l'individuazione di figure interne di tutoring.

Nell'esercizio 2016, sono stati effettuati 9 corsi relativi alla salute e alla sicurezza negli ambienti di lavoro rivolti a tutti i dipendenti e ai portieri degli immobili di proprietà della Fondazione ENPAM.

Ai fini dell'aggiornamento professionale continuo dei dipendenti, sono stati effettuati una serie di corsi formativi di natura tecnica-specialistica.

Relativamente ai rapporti giuridici con il personale, non ci sono variazioni rispetto al periodo precedente.

L'insediamento delle nuove figure professionali ha determinato una più definita individuazione dei diversi profili di responsabilità, nelle varie strutture aziendali, e una migliore gestione dei processi operativi interni.

Relativamente alle condizioni ambientali interne dei lavoratori, non si registrano eventi che possano incidere negativamente sulla salubrità e la qualità lavorativa degli stessi e sono stati presi tutti gli accorgimenti affinché il trattamento ad essi riservato risponda alle condizioni contrattuali di inquadramento.

---

**PROCEDURE E MODELLO ORGANIZZATIVO**

---

Nel corso del 2016 la Società ha proseguito la propria attività di formalizzazione dei principali processi attraverso l'emissione di procedure operative e regolamenti interni.



*Bilancio al 31.12.2016*

Nel corso del 2016 è stato inoltre stato avviato il progetto per la formalizzazione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs.231/01, nell'ambito del progetto è stata completata l'attività di mappatura e delle attività potenzialmente a rischio di reato e sono attualmente in fase formalizzazione i protocolli di controllo per la gestione dei rischi di reato individuati nella fase di mappatura.

**INFORMAZIONI FINANZIARIE**

La società nell'ambito della propria attività di gestione immobiliare, ha fatto fronte alle esigenze gestionali con flussi di cassa propri, senza intaccare la struttura dei capitali di terzi.

Dall'analisi del rendiconto finanziario, parte integrante del bilancio a partire dall'esercizio 2016, si evidenzia come vi sia stato nel corso dell'esercizio un flusso finanziario netto negativo per euro 129.069.956, quale differenza tra giacenza finanziaria all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

Il flusso negativo netto è in larga parte dovuto al rimborso del Finanziamento Soci, di originari 180 mln di Euro, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in giugno 2016 e avvenuto in due tranches nel mese di agosto e settembre 2016.

Il rimborso del Finanziamento Soci ha previsto l'utilizzo in minima parte della liquidità giacente sui conti correnti ordinari e il completo disimpegno delle somme vincolate presso gli istituti finanziari Bancapulia, Banca delle Marche e Monte dei Paschi di Siena.

**INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE**

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. vengono inoltre fornite le seguenti informazioni.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale della società, lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		PASSIVO	
IMMOBILIZZAZIONI	26.084.074	PATRIMONIO NETTO	75.286.861
ATTIVO CIRCOLANTE	59.241.205	FONDI RISCHI E TFR	850.471
RATEI E RISCONTI ATTIVI	41.800	DEBITI	9.229.747
		RATEI E RISCONTI PASSIVI	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>85.367.079</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>85.367.079</b>

e sulla base del disposto dell'articolo 2428 lo stato patrimoniale rielaborato per margini operativi.



## Bilancio al 31.12.2016

importi in €		
<b>A</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE</b>	<b>26.084.074</b>
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	11.721.386
	IMM. MATERIALI NETTE	14.362.688
<b>B</b>	<b>CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO</b>	<b>12.416.319</b>
	CREDITI V/CLIENTI	1.725.844
	CREDITI COMMERCIALI V/CONTROLLANTE	10.690.475
<b>C=A+B</b>	<b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b>	<b>38.500.393</b>
<b>D</b>	<b>(FONDI)</b>	<b>850.471</b>
	(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)	423.000
	(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)	427.471
<b>E=C-D</b>	<b>CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO</b>	<b>37.649.922</b>
<b>F</b>	<b>ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE</b>	<b>46.866.685</b>
	ALTRE ATTIVITA'	8.637.661
	Crediti v/Erario	8.563.676
	Atri crediti	32.185
	Risconti attivi	41.800
	LIQUIDITA'	38.229.024
<b>G=E+F</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>84.516.607</b>
<b>H</b>	<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>75.286.861</b>
	CAPITALE VERSATO	64.000.000
	RISERVE E RISULTATI A NUOVO	3.444.886
	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	7.841.975
<b>I</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L</b>	<b>-</b>
	DEBITI INFRAGRUPPO	
	ALTRI DEBITI	-
<b>L</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE</b>	<b>9.229.748</b>
	DEBITI COMMERCIALI	6.659.528
	ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE	1.964.824
	ALTRE PASSIVITA'	605.396
<b>M=H+L</b>	<b>CAPITALE RACCOLTO</b>	<b>84.516.609</b>

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società riesca ad equilibrare l'indebitamento a breve termine di € 9.229.748 con il capitale circolante operativo di € 12.416.319, senza far ricorso alle disponibilità liquide e non considerando i crediti tributari; relativamente all'esposizione debitoria di medio lungo termine, non vi sono particolari segnalazioni, avendo la società rimborsato l'originario Finanziamento Soci.

Per quanto riguarda invece, la situazione reddituale, si sono registrati i seguenti dati

*Bilancio al 31.12.2016*

CONTO ECONOMICO	
<i>Importi in €</i>	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.392.912
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.142.836
IMPOSTE D'ESERCIZIO	4.699.139
RISULTATO D'ESERCIZIO	7.841.975

da cui si evince una differenza tra valore e costi della produzione di periodo di € 3.392.912, con la quale la società riesce a compensare il saldo negativo della gestione finanziaria, pari a € 249.476.

Le imposte di periodo correnti assommano ad € 4.699.139, presentando un saldo positivo dovuto alla compensazione del beneficio delle rettifiche IRES 2015 e le imposte correnti IRES e IRAP del 2016, così dettagliabili:

<i>Importi in €</i>			
	RETTIFICA IRES	IMPOSTE CORRENTI	IMPOSTE IN BILANCIO
<b>IRES</b>	5.381.486	-288.665	5.092.821
<b>IRAP</b>		-393.682	-393.682
<b>TOTALE</b>	5.381.486	-682.347	4.699.139

che una volta sommate algebricamente al risultato lordo, fanno registrare un utile di esercizio pari ad euro 7.841.975.

Di seguito sono esposti come richiesto dall'articolo 2428 cc il conto economico riclassificato a valore aggiunto:

## Bilancio al 31.12.2016

importi in €

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA -			
	2016	2015	VARIAZIONI
<b>A</b>	<b>RICAVI NETTI DELLE VENDITE</b>	16.018.827	39.731.188 - 23.712.361
<b>B</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO</b>	<b>16.018.827</b>	<b>39.731.188 - 23.712.361</b>
<b>C</b>	<b>COSTI PER MATERIE PRIME</b>	53.811	188.317 - 134.506
<b>D</b>	<b>COSTI PER SERVIZI</b>	2.669.668	3.145.648 - 475.980
<b>E</b>	<b>COSTO GOD. BENI DI TERZI</b>	1.016.275	2.968.680 - 1.952.405
<b>F</b>	<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	2.974.028	7.741.192 - 4.767.164
<b>G</b>	<b>VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA</b>	<b>9.305.045</b>	<b>25.687.351 - 16.382.306</b>
<b>H</b>	<b>COSTO DEL LAVORO</b>	3.863.867	2.965.552 898.315
<b>I</b>	<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>5.441.178</b>	<b>22.721.799 - 17.280.621</b>
<b>L</b>	<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	2.048.867	52.639.179 - 50.590.312
<b>M</b>	<b>ACCANTONAMENTI PER RISCHI</b>	-	331.914 - 331.914
<b>N</b>	<b>MARGINE OPERATIVO NETTO</b>	<b>3.392.311</b>	<b>- 30.249.294 33.641.605</b>
<b>O</b>	<b>PROVENTI FINANZIARI</b>	1.530.326	2.491.214 - 960.888
<b>P</b>	<b>RISULTATO ANTE ON. FIN. (EBIT)</b>	<b>4.922.637</b>	<b>- 27.758.080 32.680.717</b>
<b>Q</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>	1.779.801	3.602.170 - 1.822.369
<b>R</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA</b>	<b>3.142.836</b>	<b>- 31.360.250 34.503.086</b>
<b>S</b>	<b>GESTIONE STRAORDINARIA</b>	-	-
<b>T</b>	<b>PRE TAX PROFIT</b>	<b>3.142.836</b>	<b>- 31.360.250 34.503.086</b>
<b>U</b>	<b>IMPOSTE</b>	- 4.699.139	6.545.630 - 11.244.769
<b>V</b>	<b>REDDITO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>7.841.975</b>	<b>- 37.905.880 45.747.855</b>

La struttura economica per margini evidenzia un decremento lordo del valore della produzione di euro 23.712.361 (che al netto delle riclassifiche richieste dal D.Lgs. 139 ammonta ad € 13.385.165) derivante dalla diminuzione dei canoni di locazione da immobili in usufrutto, susseguente la retrocessione a Fondazione Enpam avvenuta a dicembre 2015.

A fronte di tale diminuzione si evidenzia comunque una riduzione dei costi di gestione tale da compensare la predetta differenza del valore della produzione che ammonta ad € 17.280.621 (che al netto della riclassifica dovuta al D.Lgs. 139 ammonta ad € 7.256.498) a livello di margine operativo lordo.

La riduzione dei costi per ammortamenti compensa ulteriormente la differenza di cui sopra, che a livello di margine operativo netto è di € 33.641.605 (che al netto della riclassifica dovuta al D.Lgs. 139 ammonta ad € 352.743).

## Bilancio al 31.12.2016

La riduzione del disavanzo della gestione finanziaria, prevalentemente dovuto all'estinzione del Finanziamento Soci, fa registrare una variazione positiva a livello di risultato al lordo delle imposte di € 34.503.086 (che al netto della riclassifica dovuta al D.Lgs. 139 ammonta ad € 508.738).

In ossequio alla normativa vigente, si riportano alcuni indici, maggiormente utilizzati nella prassi aziendale.

importi in €		2013	2014	2015	2016
INDICI					
ROI	EBIT (MARG. OP. NETTO)	11,31	10,81	17,14	13,07
	CAP. INV. NETTO				
AT	FATTURATO	29,14	32,99	80,82	42,55
	CAPITALE INVESTITO				
ROS	EBIT	38,82	32,77	21,21	30,73
	FATTURATO				
EBIT	MARG. OPERAT. NETTO	10.879.029	9.392.132	6.236.268	4.922.637
EBITDA	MARGINE OPERATIVO LORDO	14.066.296	13.426.998	12.697.676	5.441.178
AUTONOMIA	PATRIMONIO NETTO	34,22	34,93	14,75	816
FINANZIARIA	MEZZI DI TERZI				

**COSTI DI RICERCA E SVILUPPO - AZIONI PROPRIE E QUOTE POSSEDUTE - TRANSAZIONI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

- La società non possiede alla data del 31.12.2016 proprie quote, nè azioni o quote di società controllanti o collegate. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.
- Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1,2,3,4 e 6bis del C.C.

**EVENTUALI RISCHI FUTURI**

Con riguardo ad eventuali rischi futuri, si segnala che sulla base delle informazioni in nostro possesso, non si evidenziano particolari criticità nell'ambito della gestione ordinaria, che possano comportare danni anche di carattere patrimoniale alla struttura aziendale.

**INFORMATIVA EX ARTICOLO 2497 BIS E TER**

Ai sensi dei precitati articoli, si evidenzia che la società nei rapporti con il Socio Unico, ha intrattenuto i seguenti rapporti di natura economica:

1. Interessi passivi sul finanziamento di € 1.760.193;
2. Canone concessorio del diritto di usufrutto su base annua di € 1.016.275;
3. Compenso per contratto di servizio € 6.325.000;

---

*Bilancio al 31.12.2016*

---

4. Compenso per la dismissione di parte del complesso residenziale romano € 1.059.598;
5. Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 652.160;

Quanto agli effetti sulla gestione da parte delle descritte operazioni, si rende noto che queste hanno un significativo impatto sulla redditività economica dell'azienda.

---

**DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO**

---

Con riguardo all'utile di esercizio, così come indicato in nota integrativa, si propone di rinviarlo ad utili di esercizi precedenti, una volta eseguiti gli accantonamenti di legge.

---

**ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

---

Nel corso del 2017 la società cercherà di sviluppare l'attività di gestione immobiliare per conto terzi, già avviata con i servizi erogati al Fondo Spazio Sanità; relativamente alla gestione immobiliare diretta continuerà ad operare secondo gli indirizzi strategici emanati dal Socio Unico.

In chiusura della presente relazione il Presidente porge un sentito ringraziamento a tutto il Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale nonché al personale della società per l'opera sin qui svolta.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott. Alberto Oliveri



## Bilancio al 31.12.2016

Enpam Real Estate Srl a Socio unico  
Sede legale in Via Torino 38 00184 Roma  
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.  
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004  
Rea 1026593

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
<b>A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	-	-
<b>TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	-	-
<b>B IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA</b>		
<b>BI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	184.675	-
7) Altre	11.536.711	13.097.827
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>11.721.386</b>	<b>13.097.827</b>
<b>B II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1) Terreni e fabbricati	14.174.288	14.666.862
4) Altri beni	168.899	218.656
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	19.500	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>14.362.688</b>	<b>14.885.518</b>
<b>B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	-	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	-	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>26.084.074</b>	<b>27.983.345</b>
<b>C ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>C I RIMANENZE</b>	-	-
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	-	-
<b>C II CREDITI</b>		
1) Verso clienti entro 12 mesi	1.725.844	1.725.844
oltre 12 mesi	-	-
4) Verso imprese controllanti entro 12 mesi	10.690.475	10.690.475
oltre 12 mesi	-	-
5 bis) Crediti tributari entro 12 mesi	8.563.676	8.563.676
oltre 12 mesi	-	-
5 quater) Verso altri entro 12 mesi	21.502	32.185
oltre 12 mesi	10.683	24.677
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>21.012.131</b>	<b>24.960.405</b>
<b>C III ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.</b>	-	-
<b>TOTALE ATT. FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.NI</b>	-	-
<b>CIV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	38.224.821	167.291.996
3) Denaro e valori in cassa	4.203	6.984
<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>38.229.024</b>	<b>167.298.980</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>59.241.205</b>	<b>202.259.385</b>
<b>D RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>		
Ratei e risconti attivi	41.800	447.158
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>41.800</b>	<b>447.158</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>85.367.079</b>	<b>230.689.888</b>

Stato Patrimoniale e Conto Economico

Pagina 11

## Bilancio al 31.12.2016

Enpam Real Estate Srl a Socio unico  
Sede legale in Via Torino 38 00184 Roma  
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.  
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004  
Rea 1026593

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

## STATO PATRIMONIALE

PASSIVO		31/12/2016	31/12/2015
<b>A</b>	<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
A I	CAPITALE	64.000.000	64.000.000
A IV	RISERVA LEGALE	223.042	223.042
A VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	3.221.844	3.221.844
A IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	7.841.975	(37.905.881)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>75.286.861</b>	<b>29.539.005</b>
<b>B</b>	<b>B) FONDO RISCHI E ONERI</b>		
2)	Fondi per imposte, anche differite	423.000	423.000
4)	Altri	-	126.530
<b>TOTALE FONDI RISCHI E ONERI</b>		<b>423.000</b>	<b>549.530</b>
<b>C</b>	<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>427.471</b>	<b>340.105</b>
<b>D</b>	<b>D) DEBITI</b>		
3)	Debiti v/soci per finanziamenti entro 12 mesi	-	180.000.000
	oltre 12 mesi	-	-
7)	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	6.659.528	7.501.308
	oltre 12 mesi	-	-
11)	Debiti verso controllanti entro 12 mesi	1.299.648	6.840.462
	oltre 12 mesi	-	-
12)	Debiti tributari entro 12 mesi	171.007	4.517.540
	oltre 12 mesi	-	-
13)	Debiti verso istituti di previdenza entro 12 mesi	129.967	186.813
	oltre 12 mesi	-	-
14)	Altri debiti entro 12 mesi	364.202	930.850
	oltre 12 mesi	605.396	-
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>9.229.747</b>	<b>199.976.973</b>
<b>E</b>	<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		
	Ratei e risconti passivi	-	284.274
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		<b>-</b>	<b>284.274</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>85.367.079</b>	<b>230.689.888</b>

## Bilancio al 31.12.2016

Enpam Real Estate Srl a Socio unico  
Sede legale in Via Torino 38 00184 Roma  
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.  
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004  
Rea 1026593

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

## CONTO ECONOMICO

		31/12/2016	31/12/2015
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
A 1	RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	15.562.925	28.229.017
A 5	ALTRI RICAVI E PROVENTI	455.901	11.502.171
A 5 a	Contributi in conto esercizio		
A 5 b	Ricavi e proventi diversi	455.901	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>16.018.827</b>	<b>39.731.188</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
B 6	COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCÌ	53.811	188.317
B 7	COSTI PER SERVIZI	2.669.668	3.145.648
B 8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	1.016.275	2.968.680
B 9	COSTI DEL PERSONALE	3.863.867	2.965.552
B 9 a	Salari e stipendi	2.594.244	
B 9 b	Oneri sociali	649.680	
B 9 c	Trattamento fine rapporto	171.224	
B 9 e	Altri costi del personale	448.719	
B 10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	2.048.867	52.639.179
B 10 a	Amm.to imm. Immateriali	1.503.972	
B 10 b	Amm.to imm. materiali	544.895	
B 12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	-	331.914
B 14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.974.028	7.741.192
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>12.826.515</b>	<b>69.980.482</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>3.192.312</b>	<b>(30.249.294)</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
C 16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	1.530.326	2.491.214
C 16 c	Da titoli diversi da partecipaz. Iscritti nell'attivo circolante	1.530.326	
C 17	INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	1.779.801	3.602.170
C 17 c	Interessi e altri oneri v/imprese controllanti	1.760.193	
C 17 d	Interessi e altri oneri finanziari v/altri	19.608	
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>(249.475)</b>	<b>(1.110.956)</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>3.142.836</b>	<b>(31.360.251)</b>
20	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	4.699.139	(6.545.630)
21	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	7.841.975	(37.905.881)

## Bilancio al 31.12.2016

Enpam Real Estate Srl a Socio unico  
Sede legale in Via Torino 38 00184 Roma  
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.  
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004  
Rea 1026593

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

## RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro	2016	2015
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.841.975	-37.905.881
Imposte sul reddito	-4.699.139	6.545.630
Interessi passivi/(interessi attivi)	249.476	1.110.956
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	33.994.348
<b>Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>3.392.312</b>	<b>3.745.053</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi	0	331.914
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.048.867	7.429.574
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	1.191.134
Altre rettifiche per elementi non monetari	52.982	22.526.950
<b>Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>5.494.161</b>	<b>35.224.625</b>
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	7.563.361	1.295.706
Decremento/(incremento) dei crediti vs controllante	14.633.837	-7.722.899
Decremento/(incremento) dei crediti tributari	8.241.465	-5.583
Altre variazioni del capitale circolante netto	-7.508	132.380
Decremento/(incremento) dei debiti verso fornitori	-841.780	-1.009.421
Decremento/(incremento) dei debiti verso controllante	-8.140.110	-2.712.299
Decremento/(incremento) dei debiti tributari	-4.346.533	-3.972.739
Decremento/(incremento) dei debiti previdenziali	-56.846	-39.243
Decremento/(incremento) dei debiti v/altri	-38.748	272.407
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	405.358	74.952
Decremento/(incremento) ratei e risconti passivi	284.274	-310.143
<b>Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>23.190.931</b>	<b>21.227.743</b>
Interessi incassati/(pagati)	-3.600.000	-3.600.000
(Imposte sul reddito pagate)	-6.440.238	2.576.813
(Utilizzo dei fondi)	-126.530	-7.686.902
<b>Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-10.166.768</b>	<b>-8.710.089</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>13.024.163</b>	<b>12.517.654</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	54.493
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	227.887
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-</b>	<b>282.380</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	- 180.000.000	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	37.905.881	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>- 142.094.119</b>	<b>-</b>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 129.069.956	12.235.274
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2016	167.298.980	155.063.706
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016	38.229.024	167.298.980

*Bilancio al 31.12.2016*

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione E.N.P.A.M.

*Sede Legale: Via Torino 38 – 00184 – Roma**Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.**Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004**REA 1026593*

## NOTA INTEGRATIVA AL 31 DICEMBRE 2016

**Premessa**

Al Socio Unico,

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016. In merito si precisa che nel corso del 2016 sono stati modificati e aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

Di seguito si elencano i principi in vigore che sono stati oggetto di revisione o che sono stati introdotti ex-novo da parte dell'OIC e che risultano applicabili al presente bilancio:

#	Titolo	#	Titolo
OIC 9	Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle imm.ni materiali e immateriali	OIC 20	Titoli di debito
OIC 10	Rendiconto Finanziario	OIC 21	Partecipazioni
OIC 12	Composizione e schemi di bilancio	OIC 23	Lavori in corso su ordinazione
OIC 13	Rimanenze	OIC 24	Immobilizzazioni immateriali
OIC 14	Disponibilità liquide	OIC 25	Imposte sul reddito
OIC 15	Crediti	OIC 26	Operazioni, attività e passività in valuta estera
OIC 16	Immobilizzazioni materiali	OIC 28	Patrimonio netto
OIC 17	Il bilancio consolidato e il metodo del patrimonio netto	OIC 29	Cambiamenti di principi, di stime, correzione di errori, ...
OIC 18	Ratei e risconti	OIC 31	Fondi per rischi e oneri e Trattamento di fine rapporto
OIC 19	Debiti	OIC 32	Strumenti finanziari derivati

Non sono più applicabili, in quanto abrogati, l'OIC 3 "Le informazioni sugli strumenti finanziari da includere nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione" e l'OIC 22 "Conti d'ordine".

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del