

Imposte sul reddito

Sono stati effettuati accantonamenti di imposte sul reddito, sulla scorta di norme vigenti, tenendo altresì presente l'impostazione di eventuali imposte differite (sia attive che passive).

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi per le prestazioni di servizi e quelli di natura finanziaria sono imputati a Conto economico sulla base del principio di competenza economica.

STATO PATRIMONIALE**DESCRIZIONE DELLE VOCI DELL'ATTIVO****Movimentazione delle immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2010	€	98.081.626
Saldo al 31/12/2009	€	116.781.321
Variazione	€	(18.699.695)

VOCE	VALORE AL 31/12/09	INCR.TI	DECR.TI	AMM.TO	VALORE AL 31/12/10
ALTRI COSTI PLURIENNALI	5.101.100			849.854	4.251.248
LAVORI DI MIGLIORIA	55.902.348			9.311.918	46.590.431
LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO NORMATIVO (Milano due, A e B, Hotel Genova altri)	23.335.559	977.550		4.050.208	20.262.901
LAVORI RIPAMONTI RESIDENCE	29.373.213			4.895.009	24.478.203
LAVORI NAZIONI IN USUFRUTTO	2.952.001			453.156	2.498.845
LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO NORMATIVO DA COLLAUDARE	117.100		117.100		-
TOTALI	116.781.321	977.550	117.100	19.560.145	98.081.626

consistono nella capitalizzazione dei costi per lavori sui beni in usufrutto, sostenuti dalla società.

Rispetto all'esercizio precedente è da notare l'ampliamento dei lavori sui beni in usufrutto per un totale di € 977.510, ed afferiscono essenzialmente alle ristrutturazioni eseguite per l'esecuzione della centrale termica presso RTI per € 328.706, nonchè ad ulteriori ristrutturazioni straordinarie presso gli immobili in Milano Via san Calimero e Porta Romana per € 624.845, oltre ad ulteriori manutenzioni straordinarie minime.

L'iscrizione all'attivo delle sottovoci elencate nel prospetto sopra riportato e' giustificata dall' oggettivo carattere di utilita' che la spesa presenta nell' economia dell' impresa.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2010	€	16.765.461
Saldo al 31/12/2009	€	17.235.771
Variazione	€	(470.310)

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/09	INCR.TI	DECR.TI	COSTO STORICO AL 31/12/10	AMM.TO	F.DO AMM.TO	VALORE AL NETTO DEL F.DO AMM.TO 2010
TERRENI	4.000.000			4.000.000			4.000.000
FABBRICATI	16.050.529	17.230		16.067.759	482.033	3.307.280	12.760.479
MACCHINE D'UFFICIO	20.447			20.447	590	19.562	885
MOBILI E ARREDI	40.978			40.978	4.917	36.880	4.097
ALTRE IMMOB.NI	592			592		592	-
TOTALI	20.112.546	17.230	-	20.129.776	487.540	3.364.314	16.765.461

Rispetto al precedente esercizio si segnalano incrementi per capitalizzazioni di € 17.230, ammortamenti di € 487.540.

Attivo circolante

Crediti

Saldo al 31/12/2010	€	85.914.909
Saldo al 31/12/2009	€	32.254.569
Variazione	€	53.660.340

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
CLIENTI	10.782.170	10.782.170		10.782.170
CLIENTI PER FT DA EMETTERE	10.307.640	10.307.640		10.307.640
VERSO L'ERARIO	10.969.040	10.969.040		10.969.040
VERSO ALTRI	53.856.059	50.080.068	3.775.991	53.856.057
TOTALE	85.914.909	82.138.918	3.775.991	85.914.909

I crediti verso clienti di € 10.782.170 sono afferenti per € 1.822.205 alla fatturazione dei canoni relativi al IV trimestre 2010 e ad affitti fatturati nel corso dell'esercizio ma di competenza del successivo, mentre per la restante parte di € 8.959.965 il credito è riconducibile al conduttore Atahotels spa ed è così composto:

- Interessi su anticipazioni fatturati nel corso del 2009 € 95.979;
- Affitto primo semestre del 2010 € 8.753.869;
- Interessi su anticipazioni fatturati nel corso del 2010 € 82.553;
- Altri affitti (immobili abitativi) di competenza del I trimestre 2011 € 27.564;

I crediti per fatture da emettere assommano ad € 10.307.640 e sono così dettagliabili:

- € 517.889 per fatture da emettere relative sia all'avveramento del maggior fatturato rispetto ai minimi garantiti in vigore su alcuni contratti (Una spa, Raphael srl e Des Bains per € 375.602), sia ai conguagli degli oneri accessori sulle parti condominiali di Segrate e Porta Romana;
- € 9.789.751 ai canoni del secondo semestre da fatturare entro il mese di febbraio 2011 relativi agli alberghi in gestione alla Atahotels spa.

I crediti verso l'Erario sono riconducibili per lo più al credito per l'Imposta sul Valore Aggiunto (Iva) ammontante alla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2010 ad € 10.957.600.

Gli altri crediti sono riconducibili:

- per € 49.999.737 al contratto di pronti contro termine n° W785/10/2263/1 del 04/10/2010 che prevede l'acquisto sotto la pari (97,88) di nominali € 51.021.000 di CCT con scadenza marzo 2014 ad un prezzo di € 49.999.735, e rivendita degli stessi ad un valore complessivo di € 50.139.838 al 10/01/2011;
- quanto ad € 78.158 alle competenze bancarie che verranno accreditate all'inizio dell'esercizio successivo;
- per € 2.559.427 alle anticipazioni in conto lavori di miglioria e manutenzione straordinaria pagate nel corso del 2003 alla Atahotels spa;
- per € 7.057 ai depositi cauzionali versati dalla società per utenze.

Relativamente ai crediti vantati nei confronti della Atahotels spa ammontanti ad € 21.281.579 (con esclusione dell'importo di € 27.564 per affitti relativi agli immobili abitativi del I trimestre 2011), si è provveduto ad iscrivere in bilancio un apposito fondo svalutazione crediti di € 2.203.227 pari al venti per cento dei crediti vantati per:

CANONE I SEM 2010 RIPAMONTI 2	351.253
CANONE I SEM 2010 DE ANGELI	558.269
CANONE I SEM 2010 RIPAMONTI RESIDENCE	2.321.363
CANONE II SEM 2010 RIPAMONTI 2	297.019
CANONE II SEM 2010 DE ANGELI	472.072
CANONE II SEM 2010 RIPAMONTI RESIDENCE	1.962.945
CANONE ANNO 2010 QUARK	2.315.255
ANTICIPAZIONI SU LAVORI	2.559.427
INTERESSI ANNO 2009 ANTICIPAZIONI	95.979
INTERESSI ANNO 2010 ANTICIPAZIONI	82.553
TOTALE	11.016.135

La svalutazione si è resa necessaria in quanto la società conduttrice, in generale, registra una ormai consolidata difficoltà finanziaria dovuta dalla difficile congiuntura economica e, in particolare, dalla crisi del settore (specie quello congressuale), nel quale Atahotels ha avuto una posizione di leadership sul mercato, e che ha comportato in particolare per gli alberghi Ripamonti, Ripamonti Due, De Angeli e Quark una sostanziale contrazione del fatturato.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio la società debitrice si è impegnata a pagare in unica soluzione entro il 29/04/2011 i canoni, e relativi accessori, per gli alberghi Villa Pamphili, Tanka Village, Executive e Class per i quali essendo prevedibile con una certa ragionevolezza la piena solvibilità non è stato apportato alcun accantonamento al relativo fondo svalutazione.

Al fine quindi di adeguare il relativo credito totale al 31/12/2010 di € 21.281.579 al valore di presunto realizzo, è stato effettuato in via prudenziale ed in ossequio al principio contabile n° 15, l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'importo di € 2.203.227; di seguito si evidenziano di seguito i movimenti del fondo:

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 C.C.	F.do ex art 106 tuir
Saldo al 31/12/09	57.210	57.210
Utilizzo	-	
Acc.to esercizio	2.203.227	11.016
Saldo al 31/12/10	2.260.437	68.226

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	€	38.262.297
Saldo al 31/12/2009	€	76.096.290
Variazione	€	(37.833.993)

VOCE	IMPORTO AL 31/12/10	IMPORTO AL 31/12/09	VARIAZIONI
CONTI CORRENTI BANCARI	38.257.566	76.090.725	(37.833.159)
CASSA	4.731	5.565	(834)
TOTALE	38.262.297	76.096.290	(37.833.993)

I depositi bancari, afferiscono al saldo di conto corrente attivo della Società presso Istituti di credito e sono iscritti in bilancio in base al valore nominale.

I valori in cassa sono costituiti interamente da denaro, e l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi è così composto:

- risconti attivi € 10.859 rappresenta la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni pagate nel corso del 2010, dell'immobile in proprietà nonché per la RC degli organi sociali;
- ratei attivi € 125.661 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio sull'operazione di pronti contro termine.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DEL PASSIVO

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2010	€	53.607.069
Saldo al 31/12/2009	€	57.766.033
Variazione	€	(4.158.964)

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 5.081.013	- 586.661	58.385.797
Destinazione del risultato dell'esercizio:					-
- Attribuzione di dividendi					-
- Altre destinazioni					-
Altre variazioni	-				-
Variazioni del capitale sociale					-
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			- 586.661	586.661	

Risultato dell'esercizio precedente				-	619.765	-	619.765
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	-	5.667.674	-	619.765	57.766.032
Destinazione del risultato dell'esercizio:							
- Attribuzione di dividendi							
- Altre destinazioni							
Altre variazioni							
Variazioni del capitale sociale							
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			-	619.765	619.765		-
Risultato dell'esercizio corrente					-	4.158.963	-
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	53.472	-	6.287.439	-	53.607.069	53.607.069

Si ricorda come l'intero capitale sociale è posseduto dal socio unico Fondazione Enpam.

Si riporta inoltre il prospetto di utilizzo degli utili dell'esercizio precedente come consigliato dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.):

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi dei tre esercizi precedenti	
				Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	64.000.000				
Riserve di capitale					
Riserva per azioni proprie					
Riserva per azioni o quote di società controllante					
Riserva da sopraprezzo azioni					
Riserva da conversione obbligazioni					
Riserve di utili					
Riserva legale	53.472	A,B			
Riserva per azioni proprie					
Riserva da utili netti su cambi					
Riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto					
Riserva da deroga ex c. 4 art. 2423					
Utili portati a nuovo					
Totale	64.053.472				
Quota non distribuibile	64.053.472				
Residua quota non distribuibile					

Legenda "A" aumento capitale "B" copertura perdite "C" distribuzione ai soci

Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2010	€	761.921
Saldo al 31/12/2009	€	1.730.240
Variazione	€	(968.319)

Il Fondo rischi e oneri futuri è stato implementato al fine di dare evidenza delle maggior imposte da versare relativamente alle annualità 2007/2009 in seguito all'accertamento con adesione eseguito con l'Ufficio Provinciale di Roma Uno per gli anni 2004/2006 che ha rimodulato la quota deducibile degli ammortamenti per lavori di miglioria.

In particolare si segnala che l'importo risultante in bilancio alla data di chiusura dell'esercizio riflette le imposte da versare sulla quota di ammortamento indeducibile per lavori di miglioria, di € 570.985, così dettagliabili

Ires irap anno 2007 € 314.134

Ires irap anno 2008 € 258.974

Ires irap anno 2009 € 188.813

TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2010	€	59.497
Saldo al 31/12/2009	€	48.922
Variazione	€	10.575

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 10.575 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformità alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti.

Si segnala che nel corso del presente esercizio la società ha in forza due dipendenti con contratto di lavoro subordinato del settore commercio.

Debiti

Saldo al 31/12/2010	€	181.678.564
Saldo al 31/12/2009	€	182.422.582
Variazione	€	(744.018)

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
V/SOCI PER FINANZIAMENTI	180.000.000		180.000.000	180.000.000
V/FORNITORI	212.303	212.303		212.303
FATT. DA RICEVERE	139.355	139.355		139.355
DEBITI TRIBUTARI	904.833	904.833		904.833
DEBITI V/ISTITUTI DI PREVIDENZA	26.756	26.756		26.756
ALRI DEBITI	395.317	237.886	157.431	395.317
TOTALE	181.678.564	1.521.133	180.157.431	181.678.564

La voce debiti verso soci per finanziamenti è relativa al finanziamento soci fruttifero erogato dal socio unico Fondazione Enpam, secondo al seguente tempistica:

FINANZIAMENTO					TASSO 2%		
180.000.000							
RATE FINANZIAMENTO					GIORNI AL 31/12/10	TASSO FISSO	31/12/2010 INTERESSI
DATA	FINANZ.2003	FINANZ.2004	FINANZ.2005	FINANZ.2006			
09/07/2003	5.000.000				365	2	100.000
09/07/2003	25.000.000				365	2	500.000
28/07/2003	10.000.000				365	2	200.000
04/11/2003	35.000.000				365	2	700.000
19/05/2004		15.000.000			365	2	300.000
22/07/2004		10.000.000			365	2	200.000
18/11/2004		25.000.000			365	2	500.000
20/05/2005			15.000.000		365	2	300.000
22/06/2005			20.000.000		365	2	400.000
28/11/2005			10.000.000		365	2	200.000
23/05/2006				10.000.000	365	2	200.000
TOTALE INTERESSI AL 31/12/2010							3.600.000

La voce debiti verso fornitori con breve scadenza è relativa alle forniture di servizi relative all'ultima parte dell'esercizio, mentre quelli per fatture da ricevere rappresentano l'accantonamento di costi di competenza dell'esercizio che troveranno la loro manifestazione numeraria nel corso del 2011.

I debiti tributari di € 904.833 rispecchiano il saldo delle ritenute e delle imposte da versare nel prossimo esercizio, ed in particolare è riferibile quanto ad € 312.564 al saldo ires, € 43.048 al saldo irap, € 450.000 alle ritenute su interessi corrisposti per finanziamento soci, e per la restante parte alle ritenute su redditi di lavoro autonomo e dipendente corrisposti nel mese di dicembre.

I debiti esposti nei confronti degli istituti di previdenza sono integralmente relativi alle competenze Inps ed Inail maturate nel mese di dicembre sui compensi di lavoro dipendente ed assimilato.

Gli altri debiti afferiscono ai depositi cauzionali ricevuti ammontanti ad € 157.432 per la parte scadente oltre l'esercizio, mentre i debiti a breve sono riconducibili ai conguagli a favore dei conduttori per oneri accessori.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2010	€	793.325
Saldo al 31/12/2009	€	352.694
Variazione	€	440.631

Nella voce risconti passivi sono stati contabilizzati i ricavi anticipati per affitti, fatturati alla fine del presente esercizio, e relativi totalmente al primo trimestre del 2011 per € 677.254 e per € 116.071 al risconto del contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica.

CONTI D'ORDINE

Il sistema dei conti d'ordine è relativo al sistema degli impegni per beni di terzi, in particolare vi si rilevano gli importi da pagare nei prossimi esercizi dei canoni di usufrutto che la società deve corrispondere alla Fondazione Enpam, per le cessioni avvenute nel corso del 2003, 2007 e 2009.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

Ricavi della produzione

Saldo al 31/12/2010	€	29.140.746
Saldo al 31/12/2009	€	28.457.989
Variazione	€	682.757

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2010	IMPORTO AL 31/12/2009	VARIAZIONE
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	27.956.008	27.396.882	559.126
ALTRI RICAVI	1.184.738	1.061.107	123.631
TOTALE	29.140.746	28.457.989	682.757

I ricavi delle vendite sono riferibili agli affitti attivi di competenza dell'esercizio, maturati sulla locazione dei beni immobili alberghieri e non, sia in proprietà che ricevuti in usufrutto dal socio unico Fondazione Enpam, gli altri ricavi consistono essenzialmente nel 50% dell'imposta di registro pagata sui contratti d'affitto e riaddebitata ai singoli conduttori, nonché agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2010	€	27.711.918
Saldo al 31/12/2009	€	25.247.763
Variazione	€	2.464.155

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2009	IMPORTO AL 31/12/2009	VARIAZIONE
COSTI PER ACQ. DI MATERIE PRIME SUSS CONSUMO	1.028	1.356	- 328
COSTO PER SERVIZI	2.078.778	1.799.274	279.504
COSTI GODIM. BENI DI TERZI	607.864	601.895	5.969
COSTO DEL PERSONALE	187.851	175.159	12.692
AMMORTAMENTI	20.047.686	19.884.761	162.925
ACCANTONAMENTI PER SVALUTAZIONE CREDITI	2.203.227	57.210	2.146.017
ACCANTONAMENTI PER RISCHI		71.275	- 71.275
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.585.485	2.656.833	- 71.349
TOTALE	27.711.918	25.247.763	2.464.155

I costi per servizi includono principalmente i compensi erogati al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio sindacale per Euro 893.169, i servizi di terzi per Euro 106.817 relativi alla gestione degli immobili in usufrutto, ed ai compensi per le consulenze esterne.

Oltre alle predette voci, tra i servizi sono stati considerati i costi sostenuti dalla società per utenze e servizi vari e le assicurazioni € 23.133, gli oneri accessori che la società ha pagato a terzi per spese condominiali € 893.292 e che hanno trovato congruaggio con quelli rifatturati ai conduttori.

Il costo per il godimento dei beni di terzi è relativo sia ai canoni concessori di usufrutto, da versare annualmente alla Fondazione Enpam, per Euro 570.582, sia ai canoni periodici di affitto della sede sociale di Via Barberini 3 ammontanti ad € 37.282.

Il costo del personale è relativo al personale dipendente in forza alla società nel corso del 2010, sia per stipendi di competenza, sia per oneri previdenziali ed assicurativi.

Gli ammortamenti assommano ad € 20.070.819 e sono relativi alle immobilizzazioni immateriali per € 19.560.146 il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto, e per € 487.540 alle immobilizzazioni materiali.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato per l'importo di € 2.203.227 come evidenziato nella sezione relativa alla descrizione dei crediti, ed in particolare si ricorda che l'intero importo coincide con il 20% del credito vantato nei confronti del conduttore Atahotels spa per canoni di locazione e relativi interessi di mora per le strutture Ripamonti, Ripamonti Due, De Angeli e Quark, nonché per le anticipazioni erogate per l'esecuzione delle opere di miglioria e manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) pagata nel corso del 2010 per Euro 2.272.902.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2010	€	(2.971.158)
Saldo al 31/12/2009	€	(2.705.441)
Variazione	€	(265.717)

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2010	IMPORTO AL 31/12/2009	VARIAZIONE
PROVENTI FINANZIARI	877.542	898.709	- 21.167
(ONERI FINANZIARI)	- 3.848.700	- 3.604.150	- 244.550
TOTALE	- 2.971.158	- 2.705.441	- 265.717

Proventi finanziari

Sono rappresentati essenzialmente dalla maturazione degli interessi attivi di competenza dell'esercizio maturati su crediti iscritti nell'attivo riferibili essenzialmente ai conti correnti bancari, ed alle operazioni di pronti contro termine.

Oneri finanziari

Sono prevalentemente riferibili agli interessi passivi maturati sul finanziamento fruttifero del socio unico Fondazione Enpam, ed ammontano ad Euro 3.600.000.

Si riporta per completezza il confronto tra gli interessi netti e il 30% del ROL.

ROL ANNO 2010	
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PROD.	1.428.829
AMMORTAMENTI	20.047.686
ROL	21.476.515
INTERESSI NETTI	
INT PASSIVI	3.602.714
INT ATTIVI	877.542
INT PASSIVI NETTI	2.725.173
30% ROL	6.442.955

Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2010	€	(1.216.000)
Saldo al 31/12/2009	€	(8.757)
Variazione	€	(1.224.757)

Il saldo riguarda essenzialmente l'accantonamento al fondo imposte per € 1.216.300 in seguito alla definizione per accertamento con adesione per le annualità 2006/2009.

Imposte sul reddito

IRES	€	1.030.061
IRAP	€	370.572
TOTALE	€	1.400.633

Sono state calcolate imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sulla scorta della normativa vigente, per complessivi € 1.400.633, si segnala inoltre che non si è resa necessaria l'iscrizione in bilancio né di imposte differite attive né di imposte differite passive.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi del novellato articolo 2427 c.c., c.1 n° 22 bis e 22 ter si segnala che:

- per quanto riguarda il n°22 bis si segnala che gli interessi passivi sul finanziamento del socio unico ammontano a € 3.600.000 e sono calcolati al tasso del 2,00% fisso con beneficio da parte della Società;
- in merito al punto n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Alberto Oliveti

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA
GESTIONE
AL 31/12/2010**

Al socio unico Fondazione Enpam,
il bilancio chiuso al 31.12.2010 che sottoponiamo alla vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dai D.Lgs. n. 127/91, n. 6/2003 e n. 37/2004.

La perdita di esercizio risulta pari a euro 4.158.963, al netto delle relative imposte di euro 1.400.633 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 20.047.686, accantonamenti per rischi su crediti per € 2.203.227 e per fondi imposte di € 1.216.300, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito una perdita di euro 619.765.

La perdita di esercizio è dovuta in parte alla svalutazione pari al 20% del credito vantato nei confronti del conduttore Atahotels spa sia per le locazioni 2010 degli alberghi Ripamonti Due, Residence Ripamonti, Quark e De Angeli, sia per le anticipazioni in conto lavori di miglioria ed adeguamento normativo, per un totale di € 11.016.135, al fine di ricondurre l'importo nominale del credito ad una prudentiale stima del valore di realizzo.

Il credito sottoposto a svalutazione è così dettagliabile:

CANONE I SEM 2010 RIPAMONTI 2	351.253
CANONE I SEM 2010 DE ANGELI	558.269
CANONE I SEM 2010 RIPAMONTI RESIDENCE	2.321.363
CANONE II SEM 2010 RIPAMONTI 2	297.019
CANONE II SEM 2010 DE ANGELI	472.072
CANONE II SEM 2010 RIPAMONTI RESIDENCE	1.962.945
CANONE ANNO 2010 QUARK	2.315.255
ANTICIPAZIONI SU LAVORI	2.559.427
INTERESSI ANNO 2009 ANTICIPAZIONI	95.979
INTERESSI ANNO 2010 ANTICIPAZIONI	82.553
TOTALE	11.016.135

e la stessa svalutazione si è resa necessaria in quanto è noto ormai che la società conduttrice stia registrando una consolidata difficoltà finanziaria dovuta alla difficile congiuntura economica generale e, in particolare, alla crisi del settore congressuale, nel quale Atahotels ha avuto una posizione di leadership sul mercato.

Stime dell'Associazione delle Compagnie Alberghiere (AICA) hanno rilevato come la minore occupazione, dovuta anche alla mancanza di fiere di particolare interesse ed alla debolezza del traffico d'affari, abbia generato soprattutto sulla piazza di Milano una riduzione dei ricavi medi del settore pari a circa il 16% rispetto allo stesso 2009.

Nell'ambito della parziale svalutazione oltre alle difficoltà finanziarie di cui sopra, si è tenuto conto dell'impegno della società conduttrice al pagamento in unica soluzione dei canoni scaduti, e relativi accessori, per gli alberghi Villa Pamphili, Tanka Village, Executive e Class per i quali essendo prevedibile con una certa ragionevolezza la piena solvibilità non è stato apportato alcun accantonamento al relativo fondo svalutazione.

Tenuto conto quindi della congiuntura non più di periodo che caratterizza i risultati finanziari ed economici della Atahotels spa, nonché della mancata concessione di opportune garanzie volte a soddisfare il credito in caso di mancato pagamento, si è proceduto ai sensi dell'articolo 2426 c.c. ad accantonare nell'apposito fondo svalutazione crediti l'importo ritenuto congruo ai fini prudenziali, salvo ovviamente intraprendere le opportune attività legali al fine di tutelare il credito in oggetto.

Le locazioni ammontano ad € 27.956.008 ed hanno registrato un incremento di € 559.126 pari al 2% del precedente esercizio, incremento dovuto essenzialmente agli adeguamenti estat applicati ai singoli contratti di locazione, nonché al maggior canone applicato su alcuni contratti basati sul cd minimo garantito.

Il costo del lavoro, ha visto sostanzialmente invariata la propria incidenza percentuale che è pari allo 0,65% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 24.122.181 a euro 24.557.283 con incremento del 2%

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto negativo e passa da euro (2.705.441) del periodo precedente agli attuali (2.971.158) euro.

La struttura aziendale

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 2 risorse con contratto di lavoro a tempo indeterminato e rispetto al 31 dicembre 2009 non si registrano variazioni nella struttura aziendale.

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 al livello contrattuale di inquadramento, sono state attuate le disposizioni del Decreto L.gvo n° 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Attività svolta nel corso dell'esercizio

Come ben sapete la Enpam Real Estate srl in qualità di società di valorizzazione e gestione di parte del patrimonio della Fondazione Enpam, ha continuato l'attività di riqualificazione degli immobili ricevuti in usufrutto dal socio unico.

Anche nel corso del 2010 infatti, sono stati effettuati alcuni interventi su parte della struttura alberghiera e non, portando a compimento alcuni dei lavori iniziati negli esercizi precedenti.

Fornisco di seguito i dettagli afferenti l'andamento dei lavori svolti nel corso dell'esercizio.

**LAVORI ESEGUITI SUGLI IMMOBILI IN USUFRUTTO ED
IN PROPRIETA'**

Relativamente a quanto eseguito su parte del patrimonio immobiliare ricevuto in usufrutto, la società ha effettuato opere per un valore di Euro 977.550, sulla scorta della tabella seguente Vi riporto la suddivisione delle opere distinte per immobile:

RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO NORMATIVO E MIGLIORIE	
ALBERGHI	IMPORTI
PALAZZO DEI CIGNI	8.115
DES BAINS	15.884
CENTRALE RTI	328.706
MANUTENZIONI STRAORDINARIE SAN CALIMERO ED ALTRE	624.845
TOTALE LAVORI	977.550

Com'è possibile notare i lavori di maggior interesse sono stati l'esecuzione della nuova centrale termica presso RTI, dove peraltro si segnala il contributo concordato dalla locatrice per € 150.000, nonché l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria presso San Calimero in Milano per € 624.845.

INFORMAZIONI FINANZIARIE

La società al fine di proseguire nell'esecuzione dei lavori descritti, ha potuto far affidamento esclusivamente su mezzi propri, pertanto non v'è stato nel corso dell'esercizio alcun ricorso al capitale di terzi, se non quello già consolidato negli anni precedenti.

La Società di conseguenza non ha registrato variazioni nel debito per finanziamento soci che si è definito nello stesso importo del precedente esercizio.

Vi illustro per anno di formazione i finanziamenti ricevuti:

2003	2004	2005	2006
5.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000
25.000.000	10.000.000	20.000.000	
10.000.000	25.000.000	10.000.000	
35.000.000			
75.000.000	50.000.000	45.000.000	10.000.000

che ricordo fruttano al socio unico un tasso annuo creditore del 2%.

Per completezza di esposizione in virtù del novellato articolo 2428 c.c. Vi allego il rendiconto finanziario elaborato sulla base degli scostamenti intercorsi tra il 2009 ed il presente esercizio al fine di verificare le aree operative dalle quali si sono generate le variazioni di liquidità.

Il cash flow operativo ha registrato una riduzione di liquidità di € 37.471.958 dovuta essenzialmente:

- all'incremento netto dei crediti a breve scadenza per € 52.088.731 in seguito all'investimento effettuato a breve termine nel contratto di pronti contro termine n° W785/10/2263/1 del 04/10/2010 che prevede l'acquisto sotto la pari (97,88) di nominali € 51.021.000 di CCT con scadenza marzo 2014 ad un prezzo di € 49.999.735, e rivendita degli stessi ad un valore complessivo di € 50.139.838 al 10/01/2011, più
- all'autofinanziamento generato dagli ammortamenti rispetto alla perdita di esercizio per un valore di € 15.888.723

Mentre a livello di cash flow da finanziamento si è registrato un incremento di liquidità di € 515.647 dovuta alla diminuzione dei crediti a media e lunga scadenza per € 504.828 come conseguenza della svalutazione del credito per anticipazioni su lavori di miglitoria e manutenzione straordinaria vantato nei confronti della Atahotels spa.

Di seguito quindi il rendiconto finanziario per variazioni 2010/2009.