

Immobilizzazioni Immateriali

I costi pluriennali in corso di ammortamento sono iscritti in bilancio al loro costo residuo. Le quote di ammortamento ad esse relative, direttamente imputate in conto, sono determinate in relazione alla natura dei costi medesimi ed alla prevista loro utilità futura.

In particolare per quanto riguarda i lavori capitalizzati, il periodo di ammortamento viene fatto coincidere con la durata della concessione del diritto di usufrutto.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione intendendosi, con tale espressione, il prezzo pagato a terzi per l'acquisto dei beni maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando le aliquote fiscalmente consentite.

Le aliquote di ammortamento utilizzate riflettono in ogni caso, la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

Crediti

I crediti sono iscritti in attivo della situazione patrimoniale al loro valore di presunto realizzo, e per tanto rettificati con il fondo svalutazione crediti.

Debiti

Tutte le poste esprimenti una posizione di debito della società 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 ad esso pertinenti.

Tfr

Il fondo riflette il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti in forza al 31 Dicembre 2014 calcolato sulla base delle leggi e dei contratti vigenti.

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 voci dell'attivo

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

VOCE	CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI E RICHIAMATI	CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI E NON RICHIAMATI	TOTALE CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI
Valore iniziale al 01/01/2014			
Variazioni			
Valore finale al 31/12/2014			
Totale	0	0	0

IL capitale sociale della Enpam Real Estate srl è stato interamente sottoscritto e versato, non sussistono di conseguenza crediti nei confronti del Socio Unico per versamenti da eseguire a completamento del capitale sociale.

B IMMOBILIZZAZIONI

B) I Immobilitazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	€	69.069.095
Saldo al 31/12/2013	€	75.921.074
Variazione	€	-6.851.979

VOCE	VALORE AL 31/12/13	INCREMENTI	DECREMENTI	AMM.TO	VALORE AL 31/12/14
Lavori di manutenzione straordinaria	11.680.010	250.107	167.040	1.070.588	10.692.489
Lavori Segrate – Milano Due-	1.261.867	0	0	114.716	1.147.151
Lavori Hotel delle Nazioni	1.730.968	0	0	157.360	1.573.608
Lavori di miglioria	31.543.358	0	0	2.867.579	28.675.779
Lavori Hotel Genova	1.369.956	0	0	124.541	1.245.415
Lavori Ripamonti Residence	16.570.755	0	0	1.506.039	15.064.716
Altri costi pluriennali	11.471.000	0	0	1.042.818	10.428.182
Lavori uffici societari	248.288	7.352	0	85.246	170.394
Software	44.871	81.230	0	54.741	71.360
Totale	75.921.073	337.369	167.040	7.023.628	69.069.094

Sulla scorta della tabella precedente, vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali intercorse durante l'esercizio.

In particolare vengono registrati incrementi per € 337.369, di cui € 250.107 per manutenzioni eseguite a livello straordinario e capitalizzate sulla base del disposto del principio contabile 24, ed € 81.230 per l'implementazione ed adeguamento del software gestionale in funzione della vigente normativa (es D. MEF 55/2013), sviluppo prima fase della procedura automatica per calcolo conguagli ed aggiornamento del DataWare House afferente le morosità.

I decrementi consistono nella rifatturazione nei confronti del Socio Unico dei decimi a garanzia svincolati su alcuni lavori di manutenzione straordinaria, di competenza della Fondazione Enpam ma onorate dalla società. Negli altri costi pluriennali

sono iscritte le imposte di registro pagate dalla società in funzione del trasferimento del diritto di usufrutto degli immobili alberghieri, oltre ai costi accessori relativi ai singoli atti di trasferimento.

La restante parte delle immobilizzazioni immateriali non subisce alcuna variazione di esercizio se non per l'effetto degli ammortamenti annui, che si ricorda vengono parametrati alla durata della concessione usufruttuaria.

B) II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	€	15.374.076
Saldo al 31/12/2013	€	15.868.505
Variazione	€	-494.429

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/2013	INCREMENTI	DECREMENTI	COSTO STORICO AL 31/12/2014	AMMORTAMENTO	FONDO AMMORTAMENTO	VALORE NETTO
Terreni	4.000.000	0		4.000.000	0	0	4.000.000
Fabbricati	16.417.581	1.560		16.419.141	492.574	5.259.705	11.159.436
Impianti telefonico	22.688	5.814		28.502	5.119	15.652	12.850
Macchine d'ufficio	25.042	31.018		56.060	4.020	26.567	29.493
Mobili arredi	319.955	2.521		322.476	33.628	150.180	172.296
Altre immobilizzazioni	592	0		592	0	592	0
Totale	20.785.858	40.913	0	20.826.771	535.341	5.452.696	15.374.075

Rispetto al precedente esercizio si segnalano incrementi per acquisto di nuova strumentazione da ufficio ed arredi per € 33.539 e a lavori di manutenzione eseguiti sull'immobile di proprietà, sede attuale della società municipalizzata AMA spa, per € 1.560.

Le aliquote di ammortamento applicate corrispondono a:

- 3% per i fabbricati civili;
- 12% per arredi;
- 20% per macchine da ufficio.

B) III Immobilizzazioni finanziarie

Non si segnalano iscrizioni in bilancio per immobilizzazioni finanziarie.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II Crediti

Saldo al 31/12/2014	€	28.660.009
Saldo al 31/12/2013	€	29.072.179
Variazione	€	-412.170

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Clienti	2.654.022	2.654.022	0	2.654.022
Clienti per fatture da emettere	7.930.889	7.930.889	0	7.930.889
Erario	316.628	249.654	66.974	316.628
Controllante	17.601.413	17.601.413	0	17.601.413
Altri	157.057	150.337	6.720	157.057
Totale	28.660.009	28.586.315	73.694	28.660.009

Le posizioni attive verso i clienti di € 2.654.022, sono già esposti al netto del fondo svalutazione crediti di € 158.450, decrementato di € 400.000 per effetto delle considerazioni di cui in seguito.

In particolare i crediti verso clienti nelle più importanti posizioni sono principalmente riconducibili per:

- € 969.999 al conduttore AMA SpA. A tal proposito si segnala che in virtù del contenzioso già avviato nel corso del 2012 al fine di recuperare la morosità della conduttrice, la società oltre ad ottenere il rientro di quasi tutta l'esposizione debitoria del conduttore, ha percepito in data 05/01/2015 il pagamento dei canoni arretrati fino al 30/09/2014, evidenziando così un saldo netto complessivo a credito di € 416.209 pari alla frazione del IV trimestre 2014. La società non ha provveduto allo stanziamento di alcun fondo svalutazione, in quanto sulla base della circolarizzazione inviata al legale di riferimento, si è desunto un esito positivo della controversia;
- € 403.913 verso il conduttore BMT srl, società nei cui confronti si è proceduto nel corso del 2015 alla presentazione di apposito ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione, al fine di impugnare la sentenza emessa nell'ambito del giudizio di appello, che ha visto il rigetto delle istanze avanzate dalla ERE contro il lodo arbitrale; maggior informazioni su tale posizione possono essere rinvenute nella sezione ratei e risconti passivi.
- € 400.000 al conduttore Romana Residence, quale residuo saldo di una morosità maturata nel corso del 2014 di circa € 1.078.000.

In particolare la ERE, nell'ambito del riconoscimento di alcuni lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dal medesimo nel corso del periodo locatizio, ha transatto parte della morosità maturata, e precisamente € 400.000. La predetta transazione ha visto l'utilizzando del fondo svalutazione crediti stanziato in bilancio negli anni precedenti.

L'accordo ha posto il vincolo a carico del conduttore, del versamento immediato di € 278.000, avvenuto entro la chiusura dell'esercizio, ed il pagamento della quota residua (€ 400.000) in otto rate trimestrali.

- € 748.120 nei confronti del conduttore Des Bains, per il quale alla chiusura dell'esercizio si sono avviate – oltre all'escussione della fidejussione bancaria per € 103.291- apposite trattative di rientro, che in sede di circolarizzazione fanno presumere un esito positivo.

Relativamente ai crediti per fatture da emettere, il principale dettaglio può essere così individuato:

- € 9.708 per riaddebito imposta di registro su rinnovo contratti di locazione;
- € 146.819 quale compenso per le dimissioni eseguite nell'ambito del mandato espletato dalla ERE a favore del Socio Unico, per i complessi di Via Friggeri e Via Tovaglieri in Roma. Si segnala che il compenso è stato calcolato nella misura dello 0.6% del valore di rogito.

- € 203.490 quali conguagli per oneri accessori da ribaltare nei confronti dei conduttori della gestione immobiliare diretta;
- € 7.472.851 per canoni di locazione (a fatturazione posticipata € 6.995.354) e conguagli sui minimi garantiti (€ 477.496)

I Crediti verso l'Erario sono riferibili principalmente al saldo IRES/IRAP esistente alla data di chiusura dell'esercizio – e scadenzato entro l'esercizio successivo-, e per la restante parte al credito scaturente da apposita istanza di rimborso Irap telematica.

Relativamente ai crediti nei confronti della Controllante si segnala che gli stessi sono quantificabili in:

- € 5.030.702 per fatture emesse alla fine dell'esercizio relativamente alla gestione degli immobili per conto terzi e pagate nel corso del mese di gennaio;
- € 4.883.809 per le spese da sostenere in nome del Socio Unico Fondazione Enpam relativamente alle fatture ricevute dalla società, nell'ambito del mandato, e che saranno rifatturate allo stesso, una volta eseguiti i relativi pagamenti.
- € 7.686.902 per la parte afferente la copertura del fondo controversie legali istituito nel corso del 2013 e per il quale non si è ritenuto necessario apportare ulteriori modifiche per i motivi di cui appresso.

In particolare si evidenzia che il lodo arbitrale emesso in data 02/03/2013 è stato sottoposto da Enpam RE a giudizio di impugnazione al fine di conseguire dalla Corte di Appello la revisione del dispositivo.

Il giudizio di appello ha avuto un esito sfavorevole alla società, che ha comunque presentato opportuno ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione. In attesa del nuovo giudizio non si è ritenuto doveroso apportare alcuna modifica al fondo rischi già stanziato, che peraltro viene garantito dal vincolo delle somme giacenti sul conto corrente acceso presso il MPS.

La restante parte degli altri crediti è per lo più riconducibile all'importo scadente entro l'esercizio successivo per i decimi a garanzia trattenuti ai fornitori per l'esecuzione di interventi sugli immobili gestiti del socio unico.

Si riportano le movimentazioni del fondo svalutazione crediti.

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 C.C.	F.DO EX ART 106 TUJR
Saldo al 31/12/2013	558.514	25.561
Utilizzo	400.064	18.309
Acc.to esercizio		
Saldo al 31/12/2014	158.450	7.252

C) IV Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	€	155.063.706
Saldo al 31/12/2013	€	142.626.226
Variazione	€	12.437.480

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	155.054.933	142.619.501	12.435.432
Denaro in cassa	8.773	6.725	2.048
Saldo al 31/12/2014	155.063.706	142.626.226	12.437.480

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.

Si segnala che sul conto corrente acceso presso il Monte dei Paschi di Siena SpA, è stata sottoposta a "pignoramento presso terzi" in virtù del lodo arbitrale, la somma di € 12.127.065.

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

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2014	€	522.110
Saldo al 31/12/2013	€	275.335
Variazione	€	246.775

Il saldo dei ratei e risconti attivi è così composto:

- risconti attivi: il saldo di € 56.202 riflette la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni pagate nel corso del 2014 e di ulteriori costi a cavallo dell'esercizio (es utenze);
- ratei attivi di € 465.908 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio ma non ancora accreditati sui conti correnti bancari.

Descrizione voci del passivo

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2014	€	67.444.886
Saldo al 31/12/2013	€	65.201.225
Variazione	€	2.243.661

VOCE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DI ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 7.666.053	5.527.536	61.914.955
Destinazione del risultato di es.			5.527.536	-5.527.536	
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti					
Risultato dell'esercizio				3.286.271	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 2.138.518	3.286.271	65.201.225
Destinazione del risultato dell'esercizio					
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni					
Altre variazioni		57.387	3.228.883	- 3.286.271	
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti					
Risultato dell'esercizio corrente				2.243.662	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	110.859	1.090.365	2.243.662	67.444.886

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.):

VOCE	IMPORTO	UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	UTILIZZO DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Copertura Perdite	Altre ragioni
Capitale	64.000.000				
Riserve di capitale					
Riserve di utile:					
Utili a nuovo	1.090.365	A-B-C			
Riserva legale	110.859	A-B			
Totale					
Quota non di distribuibile	64.110.859				
Residua quota non distribuibile					

Nota: A Aumento di capitale, B Copertura perdite, C distribuzione ai soci

B) Fondo rischi e oneri

B) Il Fondo per imposte anche differite

Saldo al 31/12/2014	€	217.616
Saldo al 31/12/2013	€	217.616
Variazione	€	0

Il Fondo riflette l'accantonamento eseguito nello scorso esercizio per il contenzioso annualità 2010 e 2011 afferente l'immobile in usufrutto denominato Hotel Raphael.

L'accantonamento prudenziale si è reso necessario in quanto il Comune di Roma con avvisi di accertamento, ha contestato alla società, la sussistenza del vincolo storico artistico sulla struttura, ai sensi del Dlgs 42/2004, ricalcolando l'imposta ICI in via ordinaria anziché sulla base della normativa vigente che prevede l'applicazione delle tariffe di estimo più vantaggiose.

La società ha adottato nei tempi utili di legge gli opportuni strumenti deflattivi del contenzioso tributario, ed ha proposto ricorso oggi pendente presso la CTP di Roma.

Prudenzialmente quindi si è proceduto ad accantonare il debito per imposte e interessi richiesti, non si segnalano pertanto variazioni.

B III Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2014	€	7.686.902
Saldo al 31/12/2013	€	7.686.902
Variazione	€	0

L'istituzione del fondo rischi e oneri è stato eseguito in conformità all'articolo 2423 bis cc, come conseguenza della notifica del lodo arbitrale alla società avvenuta in data 02/03/2013, sulle cui statuizioni si rinvia a quanto già esposto, e non subisce variazioni rispetto al precedente esercizio.

C) TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2014	€	229.497
Saldo al 31/12/2013	€	143.939
Variazione	€	85.558

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 85.558 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformita' alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti. Si segnala che alla data di chiusura del presente esercizio la società ha in forza 33 dipendenti con contratto di lavoro subordinato del settore commercio, oltre a 25 distaccati dalla Fondazione Enpam.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	€	192.515.678
Saldo al 31/12/2013	€	190.171.055
Variazione	€	2.344.623

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Verso soci per finanziamenti	180.000.000	0	180.000.000	180.000.000
Verso soci altri debiti	4.128.163	4.128.163	0	4.128.163
Verso fornitori	3.709.347	3.709.347	0	3.709.347
Fatture da ricevere	530.996	530.996	0	530.996
Fatture da ricevere c/terzi	2.251.545	2.251.545	0	2.251.545
Verso Erario	544.801	544.801	0	544.801
Versi Istituti di Previdenza	147.570	147.570	0	147.570
Altri debiti	1.203.257	602.782	600.475	1.203.257
Totale	192.515.679	11.915.204	180.600.475	192.515.679

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

ANNO	IMPORTO	INTERESSI ANNUI	TASSO
2003	75.000.000	1.500.000	2%
2004	50.000.000	1.000.000	
2005	45.000.000	900.000	
2006	10.000.000	200.000	
Totale	180.000.000	3.600.000	

Per tale finanziamento si sta studiando un piano di restituzione, che sarà definito una volta completata l'indirizzo contrattuale dei principali immobili oggi in locazione con scadenza al termine del prossimo esercizio.

Relativamente all'importo di € 4.128.163, in esso è stata contabilizzata la somma di € 3.600.000 a titolo di interessi sul predetto finanziamento erogati al netto della ritenuta di legge nel corso del mese di gennaio 2015, oltre ad ulteriori



riaddebiti quali le competenze del IV trimestre del personale in forza del Socio Unico e distaccato presso la società (€ 253.006).

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 2015, di cui € 2.251.545 afferenti la gestione del patrimonio immobiliare del Socio Unico.

I debiti tributari e previdenziali rispecchiano il saldo delle ritenute da versare nel prossimo esercizio, per trattenute eseguite sia su redditi di lavoro autonomo che dipendente.

Gli altri debiti afferiscono ai depositi cauzionali ricevuti ed ammontanti ad € 600.475 per la parte scadente oltre l'esercizio, mentre la parte a breve è riconducibile ai decimi trattenuti su lavori che saranno fatturate alla società dopo gli opportuni collaudi (€ 72.165), nonché a note di credito da emettere nei confronti del conduttore BMT SRL (296.182) per i canoni fatturati sino all'emanazione del lodo (marzo 2013), per l'emissione delle quali si è in attesa della definizione del contenzioso oggi pendente presso la Corte di Cassazione.

Un ulteriore importo di € 171.257 è sempre stato contabilizzato nei debiti diversi quale premio da erogarsi nel mese di febbraio 2015 a favore del personale dipendente, e di competenza dell'esercizio cui afferisce la presente nota integrativa.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2014	€	594.417
Saldo al 31/12/2013	€	342.582
Variazione	€	251.835

Nella voce risconti passivi sono stati contabilizzati per € 71.429 il contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica, oltre all'importo di € 219.988 corrispondente all'emesso per la locazione BMT riferibile ai primi due trimestri del 2012, che in virtù del lodo arbitrale precitato dovrebbero essere restituiti a titolo di risarcimento danni, gli stessi in fase di bilancio 2012 sono stati riscontati in attesa della definizione dell'impugnazione del lodo presso la Corte di Appello di Roma, contenzioso oggi pendente presso la Corte di Cassazione.

Nell'ambito dei risconti è stata contabilizzata anche la somma di € 300.000 a titolo di canoni di locazione fatturati anticipatamente e di competenza del successivo esercizio.

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, alla luce della rivisitazione degli atti di usufrutto, come da delibere della



Fondazione Enpam del 14/12/2012 e della società del 20/12/2012, che prevedono un canone di usufrutto a favore del socio unico di € 3.000.000 annui sino al 2024.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della Produzione

Ricavi della produzione

Saldo al 31/12/2014	€	28.664.332
Saldo al 31/12/2013	€	28.027.371
Variazione	€	636.961

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Ricavi per locazioni	23.830.690	23.374.090	456.600
Ricavi per gestione c/terzi	3.924.052	3.600.000	324.052
Altri ricavi	909.590	1.053.281	-143.691
Totale	28.664.332	28.027.371	636.961

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 23.830.690 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.
- quanto ad € 3.600.000 quale compenso per la gestione dei servizi integrati in favore del socio unico, che vede applicato un compenso mensile di € 300.000 oltre iva di legge, mentre la restante parte è riferibile al compenso derivante dall'attività di dismissione immobiliare del comparto residenziale in Roma;
- quanto gli altri ricavi gli stessi consistono nel 50% dell'imposta di registro pagata sui contratti d'affitto e riaddebitata ai singoli conduttori (€ 119.640), agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali (€ 749.270), ed € 7.361 per la quota parte di competenza del contributo erogato dal conduttore RTI nel 2009 e 2010 per il rifacimento della centrale termica.

Costi della produzione

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	€	22.796.304
Saldo al 31/12/2013	€	21.481.140
Variazione	€	1.315.164



VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Costi per acquisto di materie prime	5.494	27.667	-22.173
Costo per servizi	3.415.410	2.999.943	415.467
Costo per godimento beni di terzi	3.018.000	3.000.000	18.000
Costo del personale	2.517.956	1.837.240	680.716
Ammortamenti	7.558.970	7.520.065	38.905
Accantonamento per svalutazione crediti	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Oneri diversi di gestione	6.280.474	6.096.225	184.249
Totale	22.796.304	21.481.140	1.315.164

Di seguito per una maggior comprensione delle più salienti voci di costo, si illustrano con la tabella seguente il dettaglio dei costi per servizi, nelle voci maggiormente rappresentative:

VOCE	IMPORTO		IMPORTO
Utenze elettriche/telefoniche	134.217	Progettazione archivio	120.217
Manutenzioni a carico proprietà	206.057	Intermediazioni immobiliari	39.000
Legali	218.877	Consulenze legali su L. 163	17.160
Oneri accessori	747.798	Perizie assicurative	88.237
Assicurazioni	26.013	Revisione di bilancio	15.407
Noleggi e canoni di manutenzione	159.519	Due diligence fatturati alberghi in usufrutto	72.622
Pulizie	45.600	Servizi tecnici e manager building manager	207.558
Consulenza del lavoro e gestione personale	44.729	Compensi CdA	383.357
Spese PPTT	32.062	Compensi Collegio Sindacale	133.931
Oneri bancari	29.874	Compensi e rimborsi commissioni di controllo	37.040
Servizi O.S.	67.040	Compensi collaborazioni coordinate	303.361
Cons. fiscale, soc., amm. e gestione usufrutto	60.000	Inps azienda su compensi parasubordinati	100.195

Mentre per un maggior dettaglio di informativa vengono dettagliati i compensi attribuiti agli organi societari

CDA	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.*		
Presidente	72.000	810	3.132	6	155	76.097
N. 8 Consiglieri	230.400	38.100	22.464	6	16.296	307.260
Totale	302.400	38.910	25.596		16.451	383.357

Nell'anno si sono tenute 6 riunioni di Consiglio, a partire dal 07/08/2013 si è aggiunto un nuovo Consigliere.

CS	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.*		
Presidente	45.000	930	6.804	13	855	53.589
N. 2 Effettivi	58.752	5.230	12.869	13	3.491	80.342
Totale	103.752	6.160	19.673		4.346	133.931

Si segnala che in ossequio a quanto deliberato dal Consiglio Nazionale della Fondazione Enpam in data 28/06/2014, a far data dal 01/09/2014 gli importi afferenti le medaglie di presenza, sono state ridotte del 10%, e risultano pertanto determinate in € 486,00 anziché 540,00;

mentre le indennità di trasferta sono state ridotte del 20%, e pertanto risultano essere quantificate in € 360,00 anziché 450,00.

Tali nuovi importi - oltre ad una ulteriore riduzione dei rimborsi spese -, sono applicabili sia ai componenti del CdA che del Collegio Sindacale.

Si segnala che nel precedente esercizio gli emolumenti consuntivati ammontavano per il CdA ad € 362.597, e per il Collegio Sindacale ad € 147.841.

Relativamente agli altri costi della produzione si segnala che:

il costo per godimento dei beni di terzi è relativo essenzialmente ai canoni concessori di usufrutto, da versare annualmente alla Fondazione Enpam, aggiornato dell'adeguamento istat;

Il costo del personale è relativo alle risorse distaccate presso la società per € 595.948, e per quello assunto direttamente € 1.397.458, in quest'ultimo importo sono stati contabilizzati i premi erogati nel corso dell'esercizio successivo ma di competenza del 2014.

Gli ammortamenti assommano ad € 7.558.970 sia per i lavori su beni di terzi il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto (2024) sia per le immobilizzazioni materiali.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta municipale (I.M.U. e TASI) pagata nel corso del 2014 per Euro 5.851.074.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	€	-79.597
Saldo al 31/12/2013	€	731.809
Variazione	€	-811.406

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Proventi finanziari	3.524.104	4.332.798	-808.694
Oneri finanziari	-3.603.701	-3.600.989	-2.712
Totale	-79.597	731.809	-811.406

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 time deposit.

Oneri finanziari

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

F) Proventi e oneri straordinari

G)

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Proventi straordinari	84.357	2.350	82.007
Oneri straordinari	-36.230	-239.547	203.317
Totale	48.127	-237.197	357.784

Relativamente ai proventi straordinari, sono stati contabilizzati per circa € 65.000 maggior canoni su conguagli da minimo garantito, di competenza del precedente esercizio, e determinati successivamente alla chiusura del bilancio al 31/12/2013; mentre nell'ambito degli oneri straordinari oltre a rettifiche per imputazioni di costi in base al principio di competenza economica, sono state contabilizzate le imposte di esercizio riferibili ai predetti proventi e non accantonate nel corso del 2013.

Imposte di esercizio

Si segnalano accantonamenti per Ires pari ad € 2.895.354 ed Irap per € 697.542, accantonamenti effettuati sulla scorta della normativa vigente, 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 dell'articolo 2427 si segnala quanto segue:

n° 3 bis non si è provveduto ad effettuare riduzione di valore alle immobilizzazioni materiali ed immateriali;

n° 5 non si possiedono partecipazioni in imprese controllate o collegate;

n° 6 bis non si registrano effetti significativi nelle variazioni nei cambi valutari;

n° 6 ter non sussistono debiti o crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine;

n° 8 non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale;

n°16 i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sono i seguenti:

€ 72.000 per il Presidente del CdA, € 28.800 per il Consigliere in carica (n.8), € 45.000 per il Presidente del Collegio Sindacale ed € 28.800 per i Sindaci effettivi:

n° 16 bis il compenso spettante alla società di revisione è di € 15.000;

n° 22 non sono stati negoziati contratti di leasing;

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;
- La società nel corso del 2014 ha percepito ricavi di competenza dal socio unico per complessivi € 3.924.052 quale compenso per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del socio unico e attività di dismissione immobiliare;
- La società eroga al socio unico un canone concessorio del diritto di usufrutto di € 3.000.000 annui oltre istat di legge;
- La società usufruisce di personale distaccato dalla Fondazione Enpam rimborsando a quest'ultima le eccedenze rispetto al minimo tabellare che per l'anno in corso sono ammontate ad € 596.000

n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

BILANCIO DELL'ENTE CHE ESERCITA LA DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi dell'articolo 2497 bis c.c. si comunica che la società è sottoposta a direzione e coordinamento da parte della da parte del socio unico Fondazione Enpam (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici ed Odontoiatri), di cui si allegano i dati dell'ultimo bilancio approvato al 31/12/2013

Attivo	2013	Passivo	2013
Immobilizzazioni	8.283.880.674	P. netto	14.971.524.150
Attivo circolante	6.616.620.764	Fondi rischi e oneri	49.908.670
Ratei e risconti attivi	287.155.623	TFR	17.103.065
		Debiti	140.701.201
		Ratei e risconti passivi	8.419.975
Totale	15.187.657.061		15.187.657.061

Conto economico	2013
Valore della produzione	2.325.419.854
Costi della produzione	1.475.425.532
Differenza	849.994.322
Proventi e oneri finanziari	211.534.480
Rettifiche attività finanziarie	-24.220.458
Proventi e oneri straordinari	140.294.670
Risultato prima delle imposte	1.177.603.014
Imposte	24.357.108
Utile di esercizio	1.153.245.906

RENDICONTO FINANZIARIO

Sulla base del novellato Principio Contabile OIC n. 10, si allega nella presente nota integrativa il rendiconto finanziario per margini, basato sulle variazioni della liquidità intervenuta tra l'inizio e la fine del presente esercizio, confrontate con il precedente esercizio.

In particolare si segnala che il nuovo OIC 10 rispetto al precedente OIC 12 ha provveduto a:

- eliminare la risorsa finanziaria del capitale circolante netto;
- riformulare le definizioni di gestione reddituale, attività di investimento e attività di finanziamento;
- inserire alcune indicazioni circa l'aggiunta, il raggruppamento e la suddivisione dei flussi finanziari; è stato, inoltre, inserito il generale divieto di compensazione tra flussi finanziari;
- introdurre la distinzione tra flussi finanziari derivanti dal capitale proprio o dal capitale di debito nella presentazione del

flusso dell'attività di finanziamento;

•specificare, che i flussi finanziari connessi ai derivati di copertura sono presentati nella stessa categoria dei flussi finanziari dell'elemento coperto;

RENDICONTO FINANZIARIO	2014 VS 2013	2013 VS 2012
UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO		
+ UTILE NETTO IMPOSTE	2.243.662	3.286.271
- PLUSVALENZA DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI		
- DISTRIBUZIONE DI UTILI		
UTILE DI ESERCIZIO PRIMA DI PLUS/MINUSVALENZE	2.243.662	3.286.271
RETTIFICHE PER ELEMENTI NON MONETARI		
+ AMMORTAMENTI	7.558.970	7.520.065
+ VARIAZIONE NEI FONDI RISCHI ED ONERI		217.616
+ SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI		
FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	7.558.970	7.737.681
VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
- VARIAZIONI NEI CREDITI A BREVE E RATEI RISCONTI	-164.772	-3.562.655
+ VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATEI E RISCONTI	2.145.817	-3.457.430
- CREDITI A M/L TERMINE	623	
+DEBITI A M/L TERMINE	450.641	
+VARIAZIONI NEL TFR	85.558	47.453
FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CCN	2.847.411	152.678
A) FLUSSO FINANZIARIO DERIVANTE DALLA GESTIONE REDDITUALE	12.650.043	11.176.630
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	171.649	9.522.194
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	40.913	297.257
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
+ DISINVESTIMENTI		
B) CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI	-212.563	-9.819.451
MEZZI DI TERZI		
+ ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI		
+ INCREMENTO DEBITI VERSO BANCHE		
- RIMBORSO FINANZIAMENTI		
MEZZI PROPRI		
+ AUMENTO DI CAPITALE A PAGAMENTO		
+ FINANZIAMENTO SOCI		
- RIMBORSO DI CAPITALE		
C) CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
D) CASH FLOW D'ESERCIZIO (A+/-B+/-C)	12.437.481	1.357.179
DISPONIBILITA' INIZIALI	142.626.226	141.269.047
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	155.063.707	142.626.226

Come previsto dall'OIC n.10 si segnala che sul conto corrente acceso presso il MPS sussiste il vincolo per € 12.127.000.

CONCLUSIONI

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 presente bilancio è conforme al documento in versione XBRL presentabile presso la CCIAA di Roma.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Alberto Olivetti



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 Barberini 3 – 00187 – 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 31.12.2014 che sottoponiamo alla vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza alle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dai D.Lgs. n. 127/91, n. 6/2003 e n. 37/2004.

L'utile di esercizio risulta pari a euro 2.243.662, al netto delle relative imposte di euro 3.592.896 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 7.558.970, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito un utile di € 3.286.271, tale risultato ha dato modo al Consiglio di Amministrazione dal momento della sua investitura, di completare la copertura delle perdite pregresse, grazie ad una attenta ed oculata gestione strategica del patrimonio usufruttuario ed in proprietà.

Le locazioni ammontano ad € 23.830.690 ed hanno registrato un incremento di € 456.600, per effetto principalmente dei conguagli sui canoni a minimo garantito registrati in misura superiore rispetto allo scorso esercizio.

Il costo del lavoro, ha visto un incremento in valore assoluto rispetto al precedente esercizio, passando da € 1.837.240 del 2013, a € 2.517.956 con una propria incidenza percentuale che è pari al 8,78% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 14.066.296 a euro 13.426.998 con un decremento del 4,8%, mentre il confronto tra il 2013 ed il 2012 faceva evidenziare un decremento dell'11%.

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto negativo e passa da euro 731.809 del periodo precedente agli attuali – 79.597 euro, questo per effetto della riduzione dei tassi di interesse applicati sulle giacenze di cassa impiegate prevalentemente in time deposit.

Il saldo della posizione finanziaria, seppur in netta riduzione rispetto al precedente esercizio, riesce comunque a coprire abbondantemente gli oneri finanziari di gestione.

