
FATTI DI RILIEVO INTERCORSI DURANTE L'ESERCIZIO

ATTIVITA' PER CONTO TERZI

L'ambito della gestione del portafoglio immobiliare registra oltre 7.200 contratti in essere alla data del 31 dicembre 2014.

La contrattualistica del comparto residenziale ha interessato la stipula di n. 298 nuovi contratti ad uso abitativo (di cui nr. 99 sull'area territoriale di Roma), il rinnovo di circa nr. 759 contratti di locazione (di cui nr. 731 sull'area territoriale di Roma), oltre a nr. 48 atti aggiuntivi.

Atteso che nel corso dell'anno si è provveduto a dare seguito e continuità a tutte le attività già in carico all'Ufficio – attività con carattere di *back-office* e con carattere di *front-office* con rapporti di servizio diretto con i vari conduttori - l'ambito contrattualistico residenziale è stato interessato da nuovi impegni inerenti l'inizio del processo di dismissione degli immobili del comparto residenziale romano, impegni che hanno comportato l'introduzione di nuove procedure operative e di controllo in grado di disciplinare le diverse attività da svolgere. A tal proposito, sono state implementate le attività di verifica della titolarità dei Soci iscritti alle Cooperative rispetto alle posizioni contrattuali, nonché di periodica redazione di un tableau de bord cronologico e rappresentativo delle variazioni contrattuali aggiornate di ogni singolo conduttore.

Altresì, a ridosso dei rogiti, l'Ufficio ha proceduto alla trasmissione dei contratti originali alle Cooperative di riferimento e relativamente ai conduttori che non hanno esercitato l'opzione di acquisto.

Tale attività ha interessato i seguenti periodi e immobili:

- ✓ 16 luglio 2014: via degli Estensi, 91/93
- ✓ 30 luglio 2014: via San Romano, 15
- ✓ 06 agosto 2014: via di Torre Gaia, 122/124
- ✓ 19 dicembre 2014: via F. Tovaglieri, 185
- ✓ 22 dicembre 2014: via A. Friggeri, 131

Inoltre, a seguito dell'introduzione dell'obbligo di trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) in attuazione della legge n.90/2013, il personale dell'Ufficio (nr. 4 risorse) è stato ancora interessato da nuovi impegni inerenti l'espletamento delle attività che si sono rese funzionali alla stesura dei documenti previsti dalla legge (reperimento dei dati anche tramite compilazione questionario con conduttore in sede di stipula, trasmissione dell'APE al conduttore unitamente al contratto di locazione registrato).

Per quanto concerne la contrattualistica del comparto non residenziale sono stati stipulati complessivamente n. 29 contratti di locazione tra nuove locazioni (con una rendita complessiva annua prevista di oltre euro 1,3 ML) e rinegoziazioni (mantenimento di una rendita annua di oltre euro 1,1 ML) sempre tese al mantenimento dei conduttori nei nostri stabili.

Contestualmente, sono state avviate 157 procedure legali per titoli diversi; 142 azioni di sfratto per morosità e recupero crediti (di cui 20 sull'area territoriale di Roma) per un valore complessivo di oltre euro 2,7 ML. Parallelamente si è proceduto, sempre nell'ambito di recupero dei crediti, ad inviare 301 lettere di sollecito di

pagamento per un valore complessivo di oltre euro 2,5 ML di cui si è incassato al 31 dicembre 2014 oltre euro 0,7 ML.

Proseguono le positive sinergie tra gli uffici tecnici ed amministrativi nell'ambito della gestione della polizza globale fabbricati corrente con la UGF Unipol, interessando l'apertura di 821 sinistri e incassando - per danni strutturali e dunque per conto della proprietà - oltre euro 495.000,00 di competenza dell'esercizio 2014.

Per la gestione patrimoniale del portafoglio immobiliare, nel corso del 2014 si evidenzia una emissione media mensile di oltre 6.131 MAV, per un valore complessivo di fatturazione di oltre euro 79,4 ML.

Seguono tabelle rappresentative dell'andamento che ha interessato la gestione dei crediti verso locatari nel corso dell'anno 2014.

Portafoglio Immobiliare	Area	Emissione 2014	di cui Canonì	di cui Recupero Canonì
Non Residenziale	Roma	8.804	7.800	16
	Milano	14.006	11.870	0
	Altro	1.651	1.423	0
	Totale	24.461	21.093	16
Residenziale	Roma	40.121	32.489	1.388
	Milano	12.659	9.020	205
	Altro	2.254	1.956	0
	Totale	55.034	43.465	1.593
Totale		79.495	64.558	1.609

Tab. 1 – Emissione Anno 2014 Gestione in House. Valori x1.000

Portafoglio Immobiliare	Area	Aperto 2014	Incidenza %	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014
Non Residenziale	Roma	1.866	52,86%	580	590	308	388
	Milano	1.223	34,65%	236	277	292	418
	Altro	441	12,49%	0	59	57	325
	Totale	3.530	100%	816	926	657	1.131
Residenziale	Roma	4.166	67,36%	629	726	913	1.898
	Milano	1.573	25,43%	262	326	417	568
	Altro	446	7,21%	87	117	97	145
	Totale	6.185	100%	978	1.169	1.427	2.611
Totale		9.715		1.794	2.095	2.084	3.742

Tab. 2 – Aging 2014 Gestione in House. Valori x1.000

Con riferimento ai dati patrimoniali di gestione del portafoglio immobiliare, prosegue l'impegno e l'attenzione degli uffici di Tesoreria del Servizio Contabilità e Bilanci della ERE alla continua riconciliazione dei pagamenti extra M.AV. da parte dei conduttori, contenendo il saldo del conto transitorio "Crediti v/locatari da attribuire".



GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETA' ED USUFRUTTO

La gestione degli immobili in proprietà ed usufrutto ha fatto registrare nel corso del 2014 locazioni per € 23.830.690 oltre iva di legge, a fronte di canoni di competenza registrati nel precedente esercizio pari ad € 23.374.090.

Come accennato nelle premesse della presente relazione, l'incremento è dovuto principalmente alla rivisitazione del canone di locazione per l'anno in corso, di alcuni contratti di locazione (immobili in Segrate e Corso Como), oltrechè al raggiungimento di maggior livelli di fatturato conseguiti da conduttori in regime di minimo garantito, (canone di locazione parametrato ad una percentuale del fatturato annuo), eventi che hanno comportato un incremento delle locazioni misurabile in circa il 2%.

A tal proposito si segnala che nel corso dell'esercizio la società ha avviato una serie di due diligence nei confronti di alcuni conduttori, ed in particolare quello delle principali strutture alberghiere, al fine di garantirsi la bontà e congruità dei fatturati comunicati su cui calcolare gli eventuali conguagli rispetto al minimo garantito.

Uno dei risultati principali, è stato quello dell'evidenza di alcune discordanze tra quanto comunicato e riscontrato in sede di due diligence nei confronti del conduttore Atahotels, per il quale si ricorda si applica un canone minimo garantito pari al 20% del fatturato del Gruppo dell'anno 2011.

La predetta attività di riscontro ha determinato un maggior fatturato complessivo (2011) di circa € 365.000 pari ad un maggior canone di € 73.000 per ogni anno dal 2011 al 2013.

Per tale importo –ai fini del principio di prudenza- non si è iscritta nel presente bilancio alcuna voce creditoria, che ad oggi è in corso di confutazione con il conduttore.

Con riferimento alla gestione immobiliare in proprietà, non vi sono state né nuove acquisizioni né alienazioni, permanendo quindi la medesima struttura degli esercizi passati e consistente nella locazione alla Municipalizzata AMA spa.

A tal proposito si segnala che la Enpam RE, già a partire dall'estate del 2012, ha avviato un contenzioso con la società conduttrice al fine di pervenire ad un rientro della morosità per canoni di locazione.

Ad oggi, grazie ad una copiosa ed efficace azione processuale, la morosità registrata dal conduttore è scesa alla fine dell'esercizio a circa euro 416.000 pari ai canoni di locazione del quarto trimestre 2014, mentre alla data di chiusura del precedente bilancio, il canone dovuto dalla conduttrice rifletteva il debito per il periodo giugno 2012-dicembre 2013, pari ad euro 2.600.000 c.ca.

Con specifico riferimento al settore gestione immobili in usufrutto, che come conosciuto consta prettamente di strutture a destinazione ricettiva, ha fatto conseguire un fatturato di € 22.468.909 e non è stato interessato da ulteriori conferimenti rispetto agli anni precedenti.

Per area geografica, si indicano i singoli canoni di locazione per struttura sia in proprietà che in usufrutto:



ROMA		MILANO	
SEDE AMA CALDERON DE LA BARCA	1.361.781	UNA HOTELS	799.175
RAPHAEL HOTEL	805.804	COMPLESSO PORTA ROMANA	957.666
HOTEL DELLE NAZIONI	821.671	BANCA SELLA	163.671
HOTEL GENOVA	572.673	COMPLESSO VIA TRIVULZIO	525.454
COIN	1.655.612	ATAHOTELS EXECUTIVE	2.862.225
ATAHOTELS VILLA PAMPILI	1.896.215	ATAHOTELS CLASS	112.000
SEGRATE		VILLASIMIUS	
COMPLESSO SEGRATE	2.385.887	ATAHOTELS TANKA VILLAGE	5.103.650
PIEVE EMANUELE		MONTEGROTTO	
ATAHOTELS QUARK	1.218.246	HOTEL DES BAINS	312.320
ATAHOTELS RIPAMONTI RESIDENCE	2.276.638		

La società anche nel corso dell'esercizio ha provveduto all'esecuzione di interventi per manutenzioni straordinarie, al fine di garantire livelli di efficienza delle strutture locate, interventi che possono essere quantificati in euro 248.787.

STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 33 risorse, di cui 5 a tempo determinato, oltre a 25 dipendenti ENPAM distaccati presso la Enpam Real Estate srl.

Nel corso del 2014, in attuazione del programma di sviluppo dell'organizzazione ERE 2.0, sono state inserite in organico alcune figure professionali, di seguito riportate in ordine cronologico di assunzione:

- ✓ Nr. 1 Dirigente A con contratto biennale;
- ✓ Nr. 2 Area A con contratto a tempo indeterminato, nella funzione Sistemi Informativi;
- ✓ Nr. 1 Quadro con contratto a tempo indeterminato, nella funzione Internal Auditing.

Nel periodo di interesse sono altresì intervenute nr. 3 uscite, riguardanti il personale in distacco e più precisamente, un rientro in Fondazione e due pensionamenti.

Importante aspetto da sottolineare è stato l'inizio dei rapporti che la Enpam Real Estate srl ha fortemente voluto instaurare con le realtà universitarie, con 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.

Relativamente ai rapporti giuridici con il personale, con decorrenza 1 marzo 2014, si è concluso il processo di armonizzazione contrattuale che ha portato all'adozione del CCNL ADEPP anche nei confronti di tutto il personale dipendente della Enpam Real Estate srl. Successivamente si è proceduto, tramite contrattazione integrativa di 2° livello, a regolamentare l'istituto contrattuale del Premio Aziendale di Risultato attribuito al personale ERE a seguito della valutazione del contributo individuale al raggiungimento degli obiettivi aziendali riferiti all'anno 2014.

Sotto il profilo organizzativo, l'anno 2014 ha portato al consolidamento della funzione commerciale, la quale contribuisce in modo significativo al processo di conferimento a fondi immobiliari attualmente in corso di esecuzione.

L'insediamento delle nuove figure professionali ha determinato l'avviamento e il consolidamento delle già previste funzioni aziendali di Affari Legali, di Internal Auditing e di Sistemi Informativi, una più definita individuazione dei diversi profili di responsabilità e una migliore gestione dei processi operativi interni.

In particolare, con l'attivazione della funzione di internal auditing è stata avviata un'attività di formalizzazione e aggiornamento delle procedure operative interne che nel mese di dicembre ha portato all'approvazione della procedura POP_07 "Gestione crediti per morosità".

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.

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, che pertanto rimangono invariati rispetto agli esercizi precedenti.

Dall'analisi del rendiconto finanziario, allegato alla nota integrativa, si evidenzia la produzione di flussi finanziari netti per € 12.437.481 quale differenza tra giacenza finanziaria all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

I flussi finanziari prodotti possono essere ricondotti oltre che dall'utile di esercizio, anche ed in buona parte dall'autofinanziamento generato dal processo di ammortamento dei cespiti materiali ed immateriali, e dalle variazioni intercorse nei debiti e crediti a breve e medio/lungo termine.

La liquidità in giacenza, è stata impiegata su conti correnti a regime di "time deposit", che a fronte di un vincolo di breve termine, hanno prodotto dei flussi finanziari per interessi attivi di € 3.524.104, che hanno compensato quasi totalmente gli oneri finanziari di gestione.

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	84.443.171	PATRIMONIO NETTO	67.444.886
ATTIVO CIRCOLANTE	183.723.715	FONDI RISCHI E TFR	8.134.015
RATEI E RISCOINTI ATTIVI	522.110	RATEI E RISCOINTI PASSIVI	594.417
		DEBITI	192.515.678
TOTALE ATTIVITA'	268.688.996	TOTALE PASSIVITA'	268.688.996

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

A	IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE	84.443.171						
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	69.069.095						
	IMM. MATERIALI NETTE	15.374.076						
B	CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO	10.584.911						
	CREDITI V/CLIENTI	10.584.911						
C=A+B	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	95.028.082						
D	(FONDI)	- 8.134.015						
	(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)	- 7.904.518						
	(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)	- 229.497						
E=C-D	CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO	86.894.067						
F	ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE	173.660.914						
	ALTRE ATTIVITA'	18.597.208						
	<table border="1"> <tr> <td>Crediti v/Erario</td> <td>316.628</td> </tr> <tr> <td>Atri crediti</td> <td>17.758.470</td> </tr> <tr> <td>Risconti attivi</td> <td>522.110</td> </tr> </table>	Crediti v/Erario	316.628	Atri crediti	17.758.470	Risconti attivi	522.110	
Crediti v/Erario	316.628							
Atri crediti	17.758.470							
Risconti attivi	522.110							
	LIQUIDITA'	155.063.706						
G=EF	CAPITALE INVESTITO	260.554.981						
H	CAPITALE PROPRIO	67.444.886						
	CAPITALE VERSATO	64.000.000						
	RISERVE E RISULTATI A NUOVO	1.201.224						
	UTILE DELL'ESERCIZIO	2.243.662						
I	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L	180.600.475						
	DEBITI INFRAGRUPO	180.000.000						
	ALTRI DEBITI	600.475						
L	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE	12.509.620						
	DEBITI COMMERCIALI	6.491.887						
	ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE	5.423.316						
	ALTRE PASSIVITA'	594.417						
M=H+L	CAPITALE RACCOLTO	260.554.981						

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società riesca ad equilibrare l'indebitamento a breve termine di € 12.509.620 con il capitale circolante operativo di € 10.584.911 e con le attività finanziarie totali di € 173.660.914, con le quali copre circa il 90% dell'indebitamento a media/lunga scadenza rappresentato essenzialmente dal finanziamento soci di € 180.000.000, a fronte del quale la società registra un investimento durevole rappresentato dalla capitalizzazione dei costi per ristrutturazione ed investimenti immobiliari per € 84.443.171 al netto degli ammortamenti.

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

CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	5.868.028
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.836.558
IMPOSTE D'ESERCIZIO	3.592.896
RISULTATO D'ESERCIZIO	2.243.662

da cui si evince una differenza tra valore e costi della produzione di periodo di € 5.868.028, che al netto della gestione finanziaria e straordinaria comporta un risultato ante imposte di € 3.592.896.

Le imposte di periodo correnti assommano ad € 3.592.896, così dettagliabili:

IRES	€	2.895.354
IRAP	€	697.542
TOTALE	€	3.592.896

che una volta dedotte dal risultato lordo, fanno registrare un utile netto di esercizio pari ad € 2.243.662

Il tax ratio di periodo si attesta sul 60% del risultato lordo, per effetto delle riprese a tassazione dovute essenzialmente all'Imu di periodo (anche se in minima parte deducibile) per l'Ires, nonché ai fini Irap per il costo degli oneri finanziari e costo del personale.

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

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA -			
	2014	2013	VARIAZIONI
A	RICAVI NETTI DELLE VENDITE	28.664.332	28.027.371
B	VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO	28.664.332	28.027.371 636.961
C	COSTI PER MATERIE PRIME	5.494	27.667
D	COSTI PER SERVIZI	3.415.410	2.999.943
E	COSTO GOD. BENI DI TERZI	3.018.000	3.000.000
F	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.280.474	6.096.225
G	VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA	15.944.954	15.903.536 41.418
H	COSTO DEL LAVORO	2.517.956	1.837.240
I	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	13.426.998	14.066.296 - 639.298
L	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	7.558.970	7.520.065
M	MARGINE OPERATIVO NETTO	5.868.028	6.546.231 - 678.203
N	GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI	3.524.104	4.332.798
O	RISULTATO ANTE ON. FIN. (EBIT)	9.392.132	10.879.029 - 1.486.897
P	ONERI FINANZIARI	3.603.701	3.600.989
Q	RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA	5.788.431	7.278.040 - 1.489.609
P	GESTIONE STRAORDINARIA	48.127 -	237.197
Q	PRE TAX PROFIT	5.836.558	7.040.843 - 1.204.285
R	IMPOSTE	3.592.896	3.754.572
S	REDDITO NETTO D'ESERCIZIO	2.243.662	3.286.271 - 1.042.609

La struttura economica per margini fa registrare un incremento del valore della produzione e del valore aggiunto – rispettivamente +636.961 e +41.418 per effetto dell'incremento dei ricavi lordi per locazioni, ed altri ricavi della gestione conto terzi.

I margini EBITDA ed EBIT subiscono un decremento di euro 1.486.000 circa, dovuto in parte all'incremento del costo del personale, come evidenziato nelle precedenti considerazioni, ed in parte alla riduzione del margine finanziario netto, derivante essenzialmente dalla riduzione dei tassi di interesse riconosciuti sui depositi bancari.

INDICI		2012	2013	2014
ROI	EBIT (MARG. OP. NETTO)	14,96	11,31	10,81
	CAP. INV. NETTO			
AT	FATTURATO	30,47	29,14	32,99
	CAPITALE INVESTITO			
ROS	EBIT	49,10	38,82	32,77
	FATTURATO			
EBIT	MARG. OPERAT. NETTO	14.119.170	10.879.029	9.392.132
EBITDA	MARGINE OPERATIVO LORDO	15.784.538	14.066.296	13.426.998
AUTONOMIA FINANZIARIA	PATRIMONIO NETTO	31,92	34,22	34,93
	MEZZI DI TERZI			

- L'indice ROI ha registrato un decremento dello 0,5 punti percentuali dovuto essenzialmente alla riduzione dell'EBIT di periodo rispetto al 2013;
- il ROS basato sull'EBIT (margine operativo netto) registra una variazione negativa di 6 punti per i motivi sopra citati;
- L'indice AT (Assets Turnover) indicatore della proporzionalità del fatturato rispetto al capitale investito registra un incremento di circa 4 punti, per l'effetto congiunto della riduzione degli investimenti in conseguenza degli ammortamenti di esercizio, e per l'incremento del fatturato;
- L'indice di autonomia finanziaria, indicatore dell'incidenza del ricorso al capitale proprio rispetto a quello di terzi, registra un lieve incremento per effetto dell'aumento del patrimonio netto sociale, avendo la società completato la copertura delle perdite di esercizio precedenti ed incrementato la struttura patrimoniale con nuove riserve di utili.

**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 31.12.2014 proprie quote, nè azioni o quote di società controllanti. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2014, 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

Relativamente ai rischi da cui la società potrebbe subire conseguenze negative a livello gestionale, sulla base di previsioni prudenziali si precisa che le stesse possono essere riconducibili a quanto già evidenziato nelle precedenti relazioni.

In particolare nella gestione immobiliare usufruttuaria, l'alea cui la stessa è sottoposta dipende in gran parte dall'andamento del settore alberghiero, settore che come ben riconosciuto è suscettibile di variazioni in funzione della situazione economica generale.

Per quanto riguarda l'immobile di proprietà (AMA), il rischio è rappresentato dalla possibilità che il conduttore – in funzione delle ben note vicende – possa recedere dal contratto anticipatamente alla scadenza naturale dello stesso.

Dal punto di vista finanziario, la società è ricorsa esclusivamente al capitale proprio e del socio unico, sul cui finanziamento viene riconosciuto un tasso fisso del 2%, non sottoposto alla volatilità dei mercati finanziari, così come gli impieghi della liquidità sono stati effettuati sulla base di conti vincolati a breve scadenza con rischio latente nullo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Interessi passivi sul finanziamento di € 3.600.000;

Erogazione canone concessorio del diritto di usufrutto di € 3.018.000 annui;

ricavi di competenza per complessivi € 3.600.000 per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare;

ricavi per complessivi € 324.052 quale compenso per l'attività di dismissione di parte del residenziale in Roma;

Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 595.948;

Quanto agli effetti sulla gestione da parte delle descritte operazioni, si rende noto che quelle di cui ai punti 1 e 2, riguardano un'attività precedente rispetto all'attivazione della direzione e coordinamento avvenuta nel corso del 2011, mentre quelle di cui ai punti 3, 4 e 5 afferiscono essenzialmente alla gestione immobiliare per conto terzi, le cui entità economiche possono essere visionate in nota integrativa.



A tal proposito si segnala che nel corso dell'esercizio è stato costituito su base volontaria (al di fuori delle direttive CONSOB) il Comitato Parti Correlate, che alla data della presente relazione si è riunito al fine di stilare il proprio regolamento.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo a riserve legali ed utili a nuovo.

ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

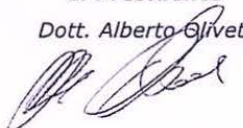
Nel corso del 2015 la società continuerà nello svolgimento della propria attività di gestione immobiliare, ed in particolare quale strumento operativo e funzionalmente coordinato dal Socio Unico, proseguirà nello svolgimento dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà della Fondazione Enpam, ed eventualmente si prenderà in considerazione la possibilità di eseguire la predetta attività anche in favore di patrimoni immobiliari di terzi soggetti.

In chiusura della presente relazione vorrei cogliere l'occasione per porgere 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 Olivetti



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2014

PARTE PRIMA - RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Al socio unico della Società Enpam Real Estate srl.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2014 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

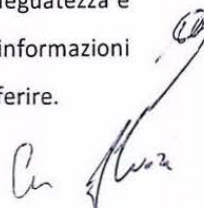
▪ *Attività di vigilanza*

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

Abbiamo partecipato a due assemblee dei soci (30/04/14-30/10/14) ed a sei riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le sette riunioni svoltesi abbiamo acquisito dalla Direzione Generale informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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



Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, formulando se del caso gli opportuni suggerimenti.

In particolare abbiamo effettuato specifici atti di ispezioni e controllo riguardanti l'attività di gestione del patrimonio immobiliare della società e, in base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

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

▪ **Bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014 approvato dal CdA in data 31/03/2015.

Rimandando alla relazione sull'attività di revisione legale del bilancio per quanto di competenza, affermiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c., ed ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c..

In ordine al bilancio d'esercizio chiuso al 31-12-2014 da noi esaminato, riferiamo quanto segue.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti importi:



STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		PASSIVO	
IMMOBILIZZAZIONI	84.443.171	PATRIMONIO NETTO	67.444.886
ATTIVO CIRCOLANTE	183.723.715	FONDI RISCHI E TFR	8.134.015
RATEI E RISCONTI ATTIVI	522.110	RATEI E RISCONTI PASSIVI	594.417
		DEBITI	192.515.678
TOTALE ATTIVITA'	268.688.996	TOTALE PASSIVITA'	268.688.996

Il Conto economico, in via di sintesi presenta i seguenti valori:

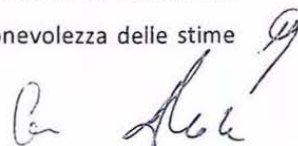
CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	5.868.028
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.836.558
IMPOSTE D'ESERCIZIO	3.592.896
RISULTATO D'ESERCIZIO	2.243.662

PARTE SECONDA - RELAZIONE EX ART.14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010 n. 39

Il socio unico della Società Enpam Real Estate srl

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate srl al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della società, ed è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

2. L'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime



effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa sul bilancio chiuso al 31/12/2013.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.


4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori ed è nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2014.

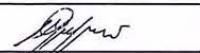
TERZA PARTE - CONCLUSIONI

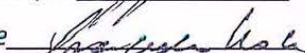
Considerando anche le risultanze dell'attività di revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2014, così come redatto dagli Amministratori.

Roma 10/04/2014

Il Collegio Sindacale

Dott. Vittorio Cerracchio 

Dott. Ugo Venanzio Gaspari 

Dott. Francesco Noce 



Enpam Real Estate S.r.l.
Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014
Relazione della società di revisione

Enpam RE srl
N: 0003751 del 27/04/2015

