

Bilancio al 31.12.2015

Immobile	Gestore	Proprietà/Usufrutto	Località
Executive Hotel	ATA	ERE	Milano
Pamphili Hotel	ATA	ERE	Roma
Tanka Village Hotel	ATA	ERE	Villasimius
De Angeli Hotel	ATA	ERE	Milano
Quark Hotel	ATA	ERE	Milano
Ripamonti Residence	ATA	ERE	Milano
Una Tocq Hotel	UNA	ERE	Milano

per le quali era prevista una durata del diritto reale sino al 31/12/2024.

Al fine di una miglior comprensione dell'operazione di retrocessione, è opportuno ricordare che la Enpam Re è una società totalmente partecipata dalla Fondazione Enpam che, ai sensi dell'articolo 2497 c.c., ne esercita la direzione ed il coordinamento connotandola braccio operativo sul patrimonio immobiliare dell'Ente.

Alla luce di tale presupposto giova evidenziare che l'originaria missione affidata alla Enpam Re fu quella di assumere, nell'ambito del programma di "riqualificazione e miglior messa a reddito del comparto alberghiero", la veste di società veicolo che, una volta riadeguato il patrimonio conferito in usufrutto, confluisse lo stesso all'interno di una gestione immobiliare tramite lo strumento dei "Fondi Immobiliari".

Al fine di raggiungere tali obiettivi, si è proceduto alla stipula tra Fondazione ed Enpam Re di plurimi atti di usufrutto, e la successiva prosecuzione e/o attivazione, da parte di quest'ultima, di opere di riqualificazione, che si sono concretizzate in alcuni casi nell'esecuzione di lavori di miglioria ed in altri in manutenzioni straordinarie ed adeguamenti normativi.

L'esecuzione dell'operazione, seppur comportante una perdita di carattere straordinario e meramente contabile, ha dato la possibilità al Socio Unico di proseguire il proprio programma di investimenti, secondo le linee d'azione programmate.

Entrando nel dettaglio della gestione, si evidenzia che l'attività di locazione degli immobili in proprietà ed usufrutto, ha fatto registrare nel corso del 2015 locazioni per euro 23.680.681 oltre iva di legge, a fronte di canoni di competenza registrati nel precedente esercizio pari ad euro 23.830.690. La leggera flessione deriva sia dalla riduzione del canone corrisposto da Ama Spa per la locazione dell'immobile sito in via Calderon de la Barca, sia dal venir meno del rateo di canone 23-31/12/2015 di competenza del comparto retrocesso.

Più in dettaglio, si segnala che la Società ha accolto la proposta conciliativa del locatario Ama Spa (Municipalizzata del Comune di Roma), che ha permesso il rientro della rilevante posizione creditoria (pari a euro 1.253.706 a giugno 2015), a fronte di una riduzione del canone annuo, con il vincolo di ripetizione delle somme scontate in caso di recesso anticipato esercitato dal locatario prima della scadenza naturale del contratto.

Con riferimento alla gestione in usufrutto, questa ha visto un decremento delle locazioni per euro 375.223 in seguito del trasferimento del diritto di usufrutto avvenuto il 23.12.2015.

Bilancio al 31.12.2015

STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 39 risorse, di cui 5 a tempo determinato, a cui si aggiungono 26 dipendenti ENPAM distaccati presso la Enpam Real Estate srl.

Nel corso del 2015, in attuazione del programma di "ristrutturazione aziendale" e "orientamento al business", sono state inserite in organico alcune figure professionali, di seguito riportate in ordine cronologico di assunzione:

- ✓ Nr. 1 Area B con contratto a tempo determinato;
- ✓ Nr. 1 Area C con contratto a tempo determinato;
- ✓ Nr. 2 Area C con contratto a tempo determinato per sostituzione di maternità;
- ✓ Nr. 1 Dirigente con contratto triennale;
- ✓ Nr. 1 Quadro con contratto a tempo indeterminato;
- ✓ Nr. 1 Area 1R2 con contratto a tempo determinato.

Nel periodo di interesse è avvenuto il rinnovo contrattuale per altri 3 anni di Nr. 1 dirigente e sono altresì intervenute nr. 2 uscite, riguardanti 1 il pensionamento di una risorsa in distacco e l'altra l'accoglimento delle dimissioni di un dipendente della EnpamRE.

A partire dal 1 maggio 2015 è stato distaccato un dirigente della Fondazione, con incarico annuale di Direttore Generale, a seguito della cessazione del rapporto di lavoro del precedente Direttore.

Nel corso dell'esercizio appena concluso si è dato seguito ai rapporti già avviati nel corso del 2014 da Enpam Real Estate srl 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, non ci sono variazioni rispetto al periodo precedente.

L'insediamento delle nuove figure professionali ha determinato l'avviamento e il consolidamento delle già previste funzioni aziendali di Bilancio Finanza e Fisco, Direzione Amministrativa degli immobili, 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.

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

PROCEDURE E MODELLO ORGANIZZATIVO

Nel corso del 2015 la Società ha provveduto ad implementare/aggiornare le principali procedure organizzative a supporto dell'attività di gestione.

L'attività svolta è propedeutica alla predisposizione di un modello di organizzazione gestione e controllo dei reati di cui al D.Lgs. 231/01, che verrà completata nel corso del 2016.



Bilancio al 31.12.2015

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 euro 12.235.273 quale differenza tra giacenza finanziaria all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

I flussi finanziari prodotti possono essere ricondotti 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 con tassi di interessi negoziati e/o con investimenti a breve termine, come i "time deposit", che a fronte di un vincolo di disponibilità a breve termine, hanno prodotto dei flussi finanziari per interessi attivi pari a euro 2.491.214. Tali proventi finanziari, in linea con l'attuale remunerazione del mercato finanziario, hanno compensato oltre 2/3 degli oneri finanziari di gestione legati al finanziamento Soci.

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	27.983.345	PATRIMONIO NETTO	29.539.005
ATTIVO CIRCOLANTE	202.259.385	FONDI RISCHI E TFR	889.636
RATEI E RISCONTI ATTIVI	447.158	DEBITI	199.976.973
		RATEI E RISCONTI PASSIVI	284.274
TOTALE ATTIVITA'	230.689.888	TOTALE PASSIVITA'	230.689.888

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

Bilancio al 31.12.2015

A	IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE	27.983.345
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	13.097.827
	IMM. MATERIALI NETTE	14.885.518
B	CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO	9.289.205
	CREDITI V/CLIENTI	9.289.205
C=A+B	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	37.272.550
D	(FONDI)	- 889.636
	(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)	- 549.530
	(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)	- 340.106
E=C-D	CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO	36.382.914
F	ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE	193.417.338
	ALTRE ATTIVITA'	26.118.358
	Crediti v/Erario	322.211
	Altri crediti	25.348.989
	Risconti attivi	447.158
	LIQUIDITA'	167.298.980
G=H	CAPITALE INVESTITO	229.800.252
H	CAPITALE PROPRIO	29.539.005
	CAPITALE VERSATO	64.000.000
	RISERVE E RISULTATI A NUOVO	3.444.886
	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	- 37.905.881
I	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L	186.840.462
	DEBITI INFRAGRUPPO	186.840.462
	ALTRI DEBITI	
L	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE	13.420.785
	DEBITI COMMERCIALI	7.501.308
	ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE	5.034.728
	ALTRE PASSIVITA'	884.749
M=H+L	CAPITALE RACCOLTO	229.800.252

importi in €

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società riesca ad equilibrare l'indebitamento a breve termine di € 13.420.785 con il capitale investito operativo di € 37.272.550, mentre con le attività finanziarie totali di € 193.417.338, copre l'indebitamento a media/lunga scadenza rappresentato essenzialmente dal finanziamento soci di € 180.000.000.

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

CONTO ECONOMICO	
Importi in €	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.745.054
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(31.360.251)
IMPOSTE D'ESERCIZIO	6.545.630
RISULTATO D'ESERCIZIO	(37.905.881)

Bilancio al 31.12.2015

da cui si evince una differenza tra valore e costi della produzione di periodo di € 3.745.054, con la quale la società riesce a compensare il saldo negativo della gestione finanziaria.

Le imposte di periodo correnti assommano ad € 6.545.630, così dettagliabili:

IRES	€	5.393.474
IRAP	€	1.152.156
TOTALE	€	6.545.630

Importi in €

che una volta dedotte dal risultato lordo, fanno registrare una perdita di esercizio pari ad euro 37.905.881.

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

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA -			
	2015	2014	VARIAZIONI
A RICAVI NETTI DELLE VENDITE	29.403.992	28.664.332	
B VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO	29.403.992	28.664.332	739.660
C COSTI PER MATERIE PRIME	188.317	5.494	
D COSTI PER SERVIZI	3.145.646	3.415.410	
E COSTO GOD. BENI DI TERZI	2.968.680	3.018.000	
F ONERI DIVERSI DI GESTIONE	7.438.119	6.280.474	
G VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA	15.663.228	15.944.954	- 281.726
H COSTO DEL LAVORO	2.965.552	2.517.956	
I MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	12.697.676	13.426.998	- 729.322
L AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	8.952.622	7.558.970	
M MARGINE OPERATIVO NETTO	3.745.054	5.868.028	- 2.122.974
N GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI	2.491.214	3.524.104	
O RISULTATO ANTE ON. FIN. (EBIT)	6.236.268	9.392.132	- 3.155.864
P ONERI FINANZIARI	3.602.170	3.603.701	
Q RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA	2.634.098	5.788.431	- 3.154.333
P GESTIONE STRAORDINARIA	- 33.994.348	48.127	
Q PRE-TAX PROFIT	- 31.360.250	- 5.816.558	- 25.543.692
R IMPOSTE	6.545.630	3.592.896	
S REDDITO NETTO D'ESERCIZIO	- 37.905.880	- 2.243.662	- 35.662.218

importi in €

La struttura economica per margini seppur evidenziando un incremento del valore della produzione di euro 739.660, segnala una riduzione dei margini Valore aggiunto della gestione ordinaria, EBITDA ed EBIT. In particolare il valore aggiunto, registra una riduzione di euro 281.726, per effetto dell'accantonamento nell'ambito degli oneri diversi di gestione, dell'iva detratta sulle riqualificazioni, e rettificata ex articolo 19 bis 2 DPR 633/72, a seguito della retrocessione del diritto di usufrutto avvenuta in esenzione iva.

Bilancio al 31.12.2015

L'EBITDA risente dell'influenza derivante dall'incremento del costo del lavoro, così come l'EBIT si riduce per effetto della variazione della gestione finanziaria. La gestione straordinaria, come già evidenziato, risente dalla cancellazione delle capitalizzazioni, ai sensi dell'OIC 24.

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

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

importi in €

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 31.12.2015 proprie quote, nè azioni o quote di società controllanti o collegate. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2015, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.
- Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1,2,3,4 e 6bis del C.C.

EVENTUALI RISCHI FUTURI

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

Bilancio al 31.12.2015

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 su base annua di € 3.000.000;

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

ricavi per complessivi € 948.336 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 € 634.451;

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.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo alla perdita di esercizio di euro 37.905.881, così come evidenziato nella relazione ex art. 2482 bis c.c., ed approvata dal Socio Unico, si evidenzia che la stessa dovrà essere ripianata attraverso la costituzione di apposita riserva di patrimonio netto, derivante dalla parziale rinuncia, da parte del Socio unico, al finanziamento soci.

ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

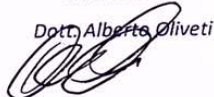
Nel corso del 2016 la società continuerà l'attività di gestione immobiliare, sia per conto proprio che per conto altrui, ed in particolare e nei limiti della vigente normativa, la Enpam Re potrà erogare i propri servizi anche a soggetti terzi operanti in ambito immobiliare.

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



Bilancio al 31.12.2015

Enpam Real Estate Srl a Socio unico

Sede legale in Via Barberini 3 00187 Roma
 Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.
 Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004
 Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		2015	2014
A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		-	-
TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		-	-
B IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA			
BI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		13.097.827	69.069.095
7) Altre			
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		13.097.827	69.069.095
B II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		14.666.862	15.159.437
1) Terreni e fabbricati		218.656	214.639
4) Altri beni			
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		14.885.518	15.374.076
B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		27.983.345	84.443.171
C ATTIVO CIRCOLANTE			
C I RIMANENZE		-	-
TOTALE RIMANENZE		-	-
C II CREDITI		9.289.205	10.584.911
1) Verso clienti entro 12 mesi oltre 12 mesi	9.289.205		
4) Verso imprese controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi	25.324.312	25.324.312	17.601.413
4 bis) Crediti tributari entro 12 mesi oltre 12 mesi	255.237 66.974	322.211	316.628
5) Verso altri entro 12 mesi oltre 12 mesi	17.957 6.720	24.677	157.057
TOTALE CREDITI		34.960.405	28.660.009
C III ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.		-	-
TOTALE ATT. FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.NI		-	-
C IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		167.291.996	155.054.933
1) Depositi bancari e postali	6.984		8.773
3) Denaro e valori in cassa			
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		167.298.980	155.063.706
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		202.259.385	183.723.715
D RATEI E RISCONTI ATTIVI		447.158	522.110
Altri ratei e risconti attivi			
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		447.158	522.110
TOTALE ATTIVO		230.689.888	268.688.996

Bilancio al 31.12.2015

Enpam Real Estate Srl a Socio unico

Sede legale in Via Barberini 3 00187 Roma
 Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.
 Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004
 Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	2015	2014
A A) PATRIMONIO NETTO		
A I CAPITALE	64.000.000	64.000.000
A IV RISERVA LEGALE	223.042	110.859
A VII UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	3.221.844	1.090.365
A IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(37.905.881)	2.243.662
TOTALE PATRIMONIO NETTO	29.539.005	67.444.886
B B) FONDO RISCHI E ONERI		
2) Fondi per imposte, anche differite	423.000	217.616
3) Altri	126.530	7.686.902
TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	549.530	7.904.518
C C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	340.106	229.497
D D) DEBITI		
3) Debiti v/soci per finanziamenti entro 12 mesi	180.000.000	180.000.000
oltre 12 mesi	180.000.000	
7) Debiti verso fornitori entro 12 mesi	7.501.308	6.491.887
11) Debiti verso controllanti entro 12 mesi	6.840.462	4.128.163
12) Debiti tributari entro 12 mesi	4.517.540	544.801
13) Debiti verso istituti di previdenza entro 12 mesi	186.813	147.570
14) Altri debiti entro 12 mesi	330.375	1.203.257
oltre 12 mesi	600.475	
TOTALE DEBITI	199.976.973	192.515.678
E E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
Altri ratei e risconti passivi	284.274	594.417
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	284.274	594.417
TOTALE PASSIVO	230.689.888	268.688.996

Bilancio al 31.12.2015

Enpam Real Estate Srl a Socio unico

Sede legale in Via Barberini 3 00187 Roma
 Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.
 Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004
 Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

CONTO ECONOMICO

	2015	2014
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A 1 RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	28.229.017	27.754.742
A 5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.174.975	909.590
A 5 b Ricavi e proventi diversi	1.174.975	
VALORE DELLA PRODUZIONE	29.403.992	28.664.332
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B 6 COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCI	188.317	5.494
B 7 COSTI PER SERVIZI	3.145.648	3.415.410
B 8 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	2.968.680	3.018.000
B 9 COSTI DEL PERSONALE	2.965.552	2.517.956
B 9 a Salari e stipendi	2.299.226	
B 9 b Oneri sociali	515.032	
B 9 c Trattamento fine rapporto	132.576	
B 9 d Altri costi del personale	18.718	
B 10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	8.620.708	7.558.970
B 10 a Amm.to imm. Immateriali	6.886.523	
B 10 b Amm.to imm. materiali	543.051	
B 10 d Svalutaz. Crediti compresi nell'attivo	1.191.134	
B 11 VARIAZIONE RIMANENZE MAT. PRIME SUSSIDIARIE, CONSUMO E MERCI		
B 12 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	331.914	-
B 14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	7.438.119	6.280.474
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	25.658.938	22.796.304
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	3.745.054	5.868.028
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
C 16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI	2.491.214	3.524.104
C 16 d Proventi diversi dai precedenti	2.491.213	
C 17 INT. E ALTRI ONERI FIN.	3.602.170	3.603.701
C 17 c Interessi e altri oneri v/imprese controllanti	3.602.170	
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.110.956)	(79.597)
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
E 20 PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	10.327.196	84.357
E 20 b Altri proventi straordinari	10.327.196	
E 21 ONERI STRAORDINARI	44.321.544	36.230
E 21 c Altri oneri straordinari	44.321.544	
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(33.994.348)	48.127
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(31.360.251)	5.838.558
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	6.545.630	3.592.896
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(37.905.881)	2.243.662

Il Presidente del CdA
 Dott. Roberto Ravetti

Bilancio al 31.12.2015

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico**Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione E.N.P.A.M.****Sede Legale: Via Torino 38 – 00184 – Roma****Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.****Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004****REA 1026593**

NOTA INTEGRATIVA AL 31 DICEMBRE 2015

Premessa

Al Socio Unico,

il bilancio al 31/12/2015, che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, si chiude con una perdita d'esercizio pari a € 37.905.881.

Il bilancio è stato predisposto sulla base degli schemi previsti dal Codice Civile, agli artt. 2424 e 2425, e con la presente nota integrativa sono fornite le informazioni in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 c.c..

Fatti di rilievo

Nel corso del 2015 la società – nell'ambito della direzione e coordinamento esercitata dal Socio Unico-, ha dato seguito alla richiesta di retrocessione anticipata del diritto di usufrutto insistente su alcune strutture alberghiere, precedentemente concesso sino al 31/12/2024 da parte della Fondazione Enpam.

Nel prosieguo della presente nota integrativa, verranno forniti i dovuti dettagli di merito, mentre in tale sede, si specifica che la perdita, di assoluto carattere straordinario, trova origine nella "cancellazione" dal bilancio di esercizio, ai sensi del Principio Contabile 24, delle migliorie eseguite nel corso degli anni dalla società sul comparto oggetto del riscatto anticipato.

Criteri di valutazione

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 co.4 e all'art.2423 bis co.2.

Non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

Bilancio al 31.12.2015

Più nel particolare, nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2015, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati ad ognuna di esse:

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.

Bilancio al 31.12.2015

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 01/01/2015			
Variazioni			
Valore finale al 31/12/2015			
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 Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	€	13.097.827
Saldo al 31/12/2014	€	69.069.095
Variazione	€	-55.971.268

VOCE	VALORE AL 31/12/14	INCREMENTI	DECREMENTI	AMM.TO	VALORE AL 31/12/15
Lavori di manutenzione straordinaria	10.692.489	146.087	6.495.420	1.066.310	3.276.846
Lavori Segrate – Milano Due-	1.147.151	0	0	114.716	1.032.435
Lavori Hotel delle Nazioni	1.573.608	0	0	157.360	1.416.248
Lavori di miglioria	28.675.779	0	23.816.346	2801.890	2.057.543
Lavori Hotel Genova	1.245.415	0	0	124.541	1.120.874
Lavori Ripamonti Residence	15.064.716	0	13.595.461	1.469.255	0
Altri costi pluriennali	10.428.182	0	5.294.149	1.028.353	4.105.680
Lavori uffici societari	170.394	0	111.244	52.501	6.649
Software	71.360	81.700	0	71.508	81.552
Totale	69.069.094	227.787	49.312.620	6.886.434	13.097.827

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

In particolare vengono registrati incrementi per € 227.787, di cui € 146.087 per manutenzioni eseguite a livello straordinario e capitalizzate sulla base del disposto del principio contabile 24, ed € 81.700 per servizi di implementazione ed adeguamento del software gestionale non imputabili al Socio Unico.

I decrementi di euro 49.312.620 afferiscono per euro 44.018.471 alla svalutazione dei costi capitalizzati come "migliorie su beni di terzi", afferenti principalmente gli interventi eseguiti sugli immobili il cui usufrutto è stato anticipatamente retrocesso a favore del Socio Unico; la restante parte, pari ad euro 5.294.149, è relativa al rimborso delle imposte di registro pagate per

Bilancio al 31.12.2015

l'acquisizione del diritto di usufrutto, concordata con il Socio Unico in funzione della retrocessione anticipata.

In particolare si evidenzia che in data 16/10/2015, il Socio Unico, nell'ambito delle proprie scelte strategiche di investimento immobiliare, ha deliberato – in funzione dell'esercizio di direzione e coordinamento verso la Società - di riacquisire in via anticipata ed entro la data del 31/12/2015, il diritto di usufrutto già concesso sino alla data del 31/12/2024.

Il rogito finalizzato alla retrocessione ha avuto luogo nella giornata del 23/12 u.s., ed ha interessato le seguenti strutture:

Hotel Executive, Hotel Villa Pamphili, Hotel Quark, Residence De Angeli, Tanka Village, Ripamonti Residence ed Una Hotel.

Di seguito, per una miglior evidenza si riportano i movimenti delle svalutazioni eseguite in ossequio al già citato principio contabile OIC 24,

ANNO	VOCE OGGETTO DI SVALUTAZIONE	VCN 14	AMM.TO 2015	SVALUTAZIONE 2015
2003	LAVORI ALLEGATI A E B	1.494.053,27	145.721,36	1.348.331,00
2004	LAVORI ALLEGATI A E B	3.966.203,36	386.840,66	3.579.362,70
2005	LAVORI ALLEGATI A E B	1.029.931,88	100.453,63	929.478,25
2007	LAVORI ALLEGATI A E B	85.706,68	8.359,34	77.347,34
TOTALE SVALUTAZIONE OIC 24				5.934.519,29
2003	LAVORI DI MIGLIORIA	11.845.716,89	1.157.586,42	9.651.186,39
2004	LAVORI DI MIGLIORIA	9.697.313,47	948.017,44	7.947.289,47
2005	LAVORI DI MIGLIORIA	4.292.174,32	419.232,87	3.654.348,98
2008	LAVORI DI MIGLIORIA	1.650.723,39	161.002,06	1.489.721,33
2009	LAVORI DI MIGLIORIA	1.189.851,50	116.051,27	1.073.800,23
TOTALE SVALUTAZIONE OIC 24				23.816.346,40
2007	MANUTENZIONE STRAOR. ADEG. NORM.	216.502,27	21.116,39	195.385,88
2009	MANUTENZIONE STRAOR. ADEG. NORM.	35.486,52	3.461,15	32.025,37
2011	MANUTENZIONE STRAOR. ADEG. NORM.	118.958,52	11.602,53	107.355,99
2013	MANUTENZIONE STRAOR. ADEG. NORM.	80.436,76	7.845,34	72.591,42
2014	MANUTENZIONE STRAOR. ADEG. NORM.	226.169,65	22.616,97	95.995,44
2015	MANUTENZIONE STRAOR. ADEG. NORM.	145.905,70	14.433,34	57.547,53
TOTALE SVALUTAZIONE OIC 24				560.901,63
2005	RIPAMONTI RES. COMPLETAMENTO MIGL.	1.747.380,92	170.429,48	1.577.671,43
2006	RIPAMONTI RES. COMPLETAMENTO MIGL.	6.222.970,48	606.952,74	5.616.017,74
2005	RIPAMONTI RESIDENCE I STRALCIO MIGL.	2.965.171,52	289.303,30	2.676.868,22
2005	RIPAMONTI RESIDENCE NUOVI APPARTAMENTI	4.127.472,74	402.569,94	3.724.902,80
TOTALE SVALUTAZIONE OIC 24				13.595.460,19
2011	LAVORI UFFICIO ROMA	150.589,36	43.948,26	106.641,10
2012	LAVORI UFFICIO ROMA	1.596,00	465,50	1.130,50
2014	LAVORI UFFICIO ROMA	4.901,54	1.429,62	3.471,92
TOTALE SVALUTAZIONE OIC 24				111.243,52
TOTALE GENERALE SVALUTAZIONE OIC 24				44.018.471,03

Per inciso, si evidenzia che la svalutazione eseguita per i lavori della sede societaria di Roma di euro 111.244, si è resa necessaria in conseguenza della variazione della sede legale della società, avvenuta nel corso del mese di luglio.

L'entità della svalutazione, contabilizzata quale onere straordinario, determina la perdita di esercizio di periodo.

Bilancio al 31.12.2015

B) II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	€	14.885.516
Saldo al 31/12/2014	€	15.374.076
Variazione	€	-488.560

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	COSTO STORICO AL 31/12/2015	AMMORTAMENTO	FONDO AMMORTAMENTO	VALORE NETTO
Terreni	4.000.000	0	0	4.000.000	0	0	4.000.000
Fabbricati	16.419.141	0	0	16.419.141	492.574	5.752.280	10.666.861
Impianti telefonico	28.502	16.168	0	44.670	7.317	22.969	21.701
Macchine d'ufficio	56.060	0	0	56.060	7.122	33.689	22.371
Mobili arredi	322.476	37.625	0	360.101	36.037	186.218	173.883
Altre immobilizzazioni	592	700	0	1.292	0	592	700
Totale	20.826.771	54.493	0	20.881.264	543.050	5.995.748	14.885.516

Rispetto al precedente esercizio la variazione consiste in incrementi per acquisto di nuova strumentazione da ufficio ed arredi per € 54.587.

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 CIRCOLANTEC) II Crediti

Saldo al 31/12/2015	€	34.960.405
Saldo al 31/12/2014	€	28.660.009
Variazione	€	6.300.396

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Clienti	1.466.865	1.466.865		1.466.865
Clienti per fatture da emettere	7.822.339	7.822.339		7.822.339
Erario	322.211	255.237	66.974	322.211
Controllante	25.324.312	25.324.312		25.324.312
Altri	24.678	17.958	6.720	24.678
Totale	34.960.405	34.886.711	6.720	34.960.405

Le posizioni attive verso i clienti di € 1.466.865, sono già esposti al netto sia del fondo svalutazione crediti di € 1.349.584, incrementatosi di € 1.191.134 per effetto delle considerazioni di cui in seguito, sia delle note di credito da emettere per euro 52.150.

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

Bilancio al 31.12.2015

- € 767.000 al conduttore AMA SpA, per canoni di competenza del secondo semestre 2015. A tal proposito si segnala che la società ha accolto la proposta conciliativa della conduttrice prevedendo una riduzione del canone di locazione da euro 1.361.781 ad euro 1.089.425 oltre iva di legge, a condizione del rientro della morosità afferente il periodo ottobre 2014/giugno 2015, pari ad euro 1.017.590.

A fronte dell'accettazione di detta proposta, EnpamRe oltre al rientro della morosità, ha preteso il mantenimento della scadenza contrattuale al 31/12/2019, con ripetizione delle somme scontate in caso di recesso anticipato; a seguito di circolarizzazione con il legale della società, non si sono paventati rischi circa il recupero del saldo al 31/12/2015;

- € 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 EnpamRE contro il lodo arbitrale; in attesa della definizione della controversia presso la Suprema Corte, non si segnalano scostamenti o informazioni, rispetto al precedente esercizio;
- € 200.000 al conduttore Romana Residence, quale residuo saldo di una morosità maturata nel corso del 2014 di circa € 1.078.000, sulla quale sussiste apposito atto transattivo in corso di regolare esecuzione da parte della conduttrice;
- € 733.013 nei confronti del conduttore Des Bains, per il saldo del 3° e 4° trimestre 2015 di euro 190.515 (con avvenuto pagamento nel corso del 2016), ed euro 542.498 quale morosità pregressa al 31/12/2014, per la quale è in corso una rateizzazione, con regolare esecuzione da parte del conduttore;
- € 764.640 nei confronti del conduttore Atahotels, importo riconducibile al mancato pagamento di parte dei canoni afferenti la locazione del secondo semestre 2014 e primo semestre 2015. A tal proposito si segnala che il conduttore, ha contestato l'applicazione della rivalutazione Istat ai canoni di locazione a partire dal 2013, quantificata appunto in euro 626.754 oltre iva di legge. Anteriormente alla chiusura del presente bilancio, la Atahotels ha altresì comunicato di sollevare ulteriori contestazioni sulla rivalutazione istat applicata nella misura del 100% (secondo previsioni contrattuali), ai canoni di locazione del periodo anteriore al 2012, a tal fine è stato iscritto in bilancio un apposito fondo svalutazione di euro 911.133.

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

- € 13.477 per riaddebito imposta di registro su rinnovo contratti di locazione;
- € 474.744 quali conguagli per oneri accessori da ribaltare nei confronti dei conduttori della gestione immobiliare diretta;
- € 6.658.671 per canoni di locazione a fatturazione posticipata e conguagli sui minimi garantiti per euro 675.447

I Crediti verso l'Erario sono riferibili principalmente alle ritenute d'acconto ires subite su interessi attivi accreditati nel corso del successivo esercizio, mentre per quelli con scadenza "oltre" afferiscono al credito scaturente da apposita istanza di rimborso Irap telematica.

Relativamente ai crediti nei confronti della Controllante si segnala che gli stessi sono principalmente riferibili a:

- € 3.090.031 per fatture emesse alla fine dell'esercizio relativamente alla gestione degli immobili per conto terzi e pagate nel corso del 2016;