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: Piazza Vittorio Emanuele II n. 78 – 00185 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

Relazione sulla gestione

INTRODUZIONE

Al socio unico Fondazione Enpam,

il presente progetto di bilancio chiuso al 31.12.2022 formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza alle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dal D.Lgs n.139/2015.

La perdita di esercizio risulta pari a € 5.072.787, contro una perdita di € 2.014.217 al termine dell'esercizio precedente, risultato sicuramente influenzato dagli eventi gestionali che hanno comportato effetti sulla struttura economica aziendale, riassumibili principalmente nella cessazione di alcune linee di business quali ad esempio quella immobiliare diretta su immobili in usufrutto, nel ridimensionamento di alcune commesse, quali quelle inerenti l'erogazione di servizi integrati in campo immobiliare, nei confronti di soggetti terzi.

FATTI DI RILIEVO

L'esercizio cui riferisce il presente documento, ha rappresentato per la EnpamRE l'anno di transizione verso una maggior focalizzazione sul mercato turistico alberghiero e non più su quello immobiliare.

Tale transizione è diretta conseguenza di eventi gestionali di assoluto rilievo, i quali hanno imposto anche una necessaria, radicale riorganizzazione interna, verso una struttura che alla fine del 2022 conta 5 dipendenti (in distacco da ENPAM), rispetto alle 74 unità (49 persone assunte in gran parte a tempo indeterminato, 17 dipendenti della Fondazione ENPAM, in regime di distacco presso la Società e alle 8 risorse in somministrazione) oltre ad alcuni collaboratori in regime libero professionale su cui contava la società al 31 luglio 2022.

Più in particolare i principali fatti di rilievo da ricordare , sono cronologicamente rappresentabili come di seguito riportato.

24.01.2022: la Società, ha provveduto, per le seguenti strutture immobiliari:

- Via Cavour, Roma - Hotel Genova;
- Via Cornalia, Milano – HLH;
- Viale Dei Pini, Pieve Emanuele (MI) – Hotel Ripamonti

a completare il percorso di retrocessione del diritto di usufrutto in favore del Socio Unico Fondazione Enpam, al fine di consentire a quest'ultimo, il consolidamento della piena proprietà e permetterne quindi l'inclusione nel perimetro immobiliare oggetto di Project Dream; ciò ha comportato la cessazione della linea di business usufruttuaria.

24.03.2022 conclusione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare, "Project Dream", a seguito del quale la EnpamRe ha ridimensionato il livello di servizi offerti al Socio Unico, passando da un patrimonio gestito (Asset Under Management) al 31.12.2021 pari a circa euro 1.184 mln, ad una consistenza al 31.12.2022 di euro 63 mln; ciò oltre ad aver inciso sugli aspetti gestionali della società, ha comportato (per la riduzione dei pertinenti flussi di ricavi) la fuoriuscita dal regime di *in house providing.*

01.04.2022 avvio della gestione transitoria (fino al 31.07) sul portafoglio immobiliare "Project Dream" in favore delle SGR destinatarie dello stesso, con contratti a termine, finalizzati in particolare al mantenimento temporaneo della gestione sugli immobili, in attesa del conferimento del mandato a gestire a nuova realtà operante in campo immobiliare, da parte delle stesse SGR.

29.07.2022 stipula con società riconducibile al Gruppo Apollo 'acquirente del portafoglio immobiliare "Project Dream", di un contratto di cessione di azienda, attraverso il quale, è stato trasferito alla società Shaila srl, l'intero ramo di EnpamRE dedito all'erogazione di servizi integrati di Property, Project e Facility Management; con il predetto atto, è stato previsto il passaggio di tutti i 41 dipendenti EnpamRE in forza alla data di cessione.

Più nel dettaglio, già nel corso del 2021, la società aveva ricevuto diverse manifestazioni di interesse spontanee, finalizzate ad un eventuale acquisto del ramo di azienda dedicato all'erogazione di servizi di Property, Facility e Project Management (PFPM) e nell'ambito delle predette manifestazioni, la Società, nella seconda parte del 2021, aveva avviato un'importante trattativa con l'acquirente del patrimonio immobiliare di Fondazione ENPAM, volta a valutare la cessione del ramo di azienda afferente l'attività di PFPM.

Rinviando nel dettaglio a quanto già relazionato nel precedente bilancio, l'accordo ha previsto:

- la cessione, da parte della EnpamRE, del ramo dedito all'erogazione di servizi di PFPM e relativi contratti in portafoglio (gestione immobili per Fondo Ippocrate e Fondo Spazio Sanità);
- Il pagamento di un corrispettivo, da parte dell'acquirente, di un importo di 2,5 mln di euro così ripartiti. Euro 100.000 al closing dell'operazione prevista per il mese di giugno 2022; euro 400.000 al momento della riconsegna della struttura alberghiera denominata Palazzo Romana ed euro 2.000.000 per la riconsegna della struttura denominata Palazzo Cornalia.

In sede notarile (29.07.2022), è stato quindi formalizzato il trasferimento del ramo, il quale, a seguito della perdita della principale commessa con Fondazione Enpam, presentava sulla base di valutazioni di un terzo soggetto indipendente, un valore negativo compreso tra euro 8,3 mln ed un massimo di euro 6,4 mln.

Quanto sopra, unitamente all'accettazione da parte dell'acquirente, di una specifica clausola di *lock up* triennale sul personale (pari a tre annualità del costo del lavoro di EnpamRe circa 11,4 mln), a fronte del pagamento da parte della Società del debito inerente il TFR e delle ferie non godute, pari ad euro 1.5 mln, ha indotto EnpamRe, nella definizione della predetta cessione.

01.08.2022 avvio di un processo di riorganizzazione interna ad EnpamRE, con lo scopo di mantenere la struttura minima, come sopra specificato, atta a proseguire nell'ambito della gestione immobiliare diretta, della gestione alberghiera e delle operatività necessarie per la chiusura di talune attività residuali, relative al patrimonio ceduto.

****

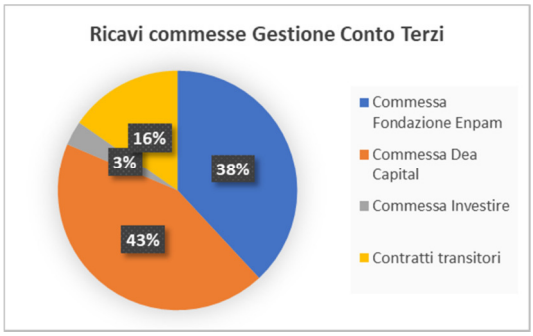
Di seguito vengono riportati i principali fatti di gestione suddivisi per linea di attività (gestione patrimonio per conto terzi ed in proprietà).

GESTIONE PATRIMONIO PER CONTO TERZI

La Società, nell'annualità 2022, ha gestito in via prevalente, attività di gestione patrimoniale nell'interesse di alcune SGR, ed in via non prevalente in favore della controllante Fondazione Enpam.
Più nello specifico, i ricavi della gestione immobiliare possono essere cosi sintetizzabili:

Commessa Fondazione Enpam	849.174
Commessa Dea Capital	966.208
Commessa Investire	73.249
Contratti transitori	342.277
Totale	**2.230.909**

Da cui si evince come, la commessa Fondazione Enpam, a differenza degli anni passati, ha rappresentato nel 2022, il 38% dei ricavi per servizi integrati, mentre i flussi di ricavi relativi a servizi svolti verso altri operatori del mercato immobiliare, rappresentano il 62% del totale.



GESTIONE PATRIMONIO IN PROPRIETA'

Come noto, la linea di attività fa riferimento all'immobile di proprietà della EnpamRE di Via Calderon De La Barca, locato ad AMA S.p.A..
Al termine dell'esercizio precedente il cliente risultava essere moroso per una cifra superiore al milione di euro, ed a seguito dell'adozione delle opportune azioni legali mirate al recupero della morosità, il conduttore ha regolarizzato la propria posizione amministrativa, con riconoscimento dei dovuti interessi moratori.
La linea di attività, presenta un buon margine di contribuzione nel conto economico di EnpamRe, poiché a fronte di canoni di locazione pari ad euro 1,4 mln, i costi di diretta imputazione sono riconducibili essenzialmente a costi diretti per un valore di circa € 821 mila, principalmente riferibili all'ammortamento di periodo (€ 579 mila), ed all'IMU.

****

Come accennato nelle premesse della presente relazione, la riduzione o cessazione delle linee di attività riferibili alla gestione immobiliare in usufrutto e per conto terzi, hanno comportato, rispetto al precedente esercizio, una riduzione dei ricavi complessiva di circa 6,2 mln, tale evenienza, ha ovviamente prodotto i propri riflessi sulla struttura di conto economico della società, riferibile alla gestione extralberghiera.

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2022	IMPORTO AL 31/12/2021	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Ricavi per gestione c/terzi	2.230.908	5.012.684	- 2.781.776
Ricavi per locazioni	1.446.445	4.875.824	- 3.429.379
Totale	**3.677.353**	**9.888.508**	**-6.211.155**

Di seguito, un prospetto di sintesi degli aspetti economici della gestione immobiliare,

Voci		**Anno 2022**
Ricavi netti delle vendite		4.557.449
Totale proventi		***4.557.449***
Acquisti		7.706
Servizi		3.067.523
Costo per il godimento beni di terzi		78.054
Oneri diversi		1.033.730
Totale costi della produzione		***4.187.012***
Valore Aggiunto		**370.437**
Costo del lavoro	-	2.975.244
Mol (EBTDA)	**-**	**2.604.808**
Ammortamenti e svalutazioni	-	2.465.275
Mon (EBITD)	**-**	**5.070.083**
Proventi/Oneri finanziari		392.195
Risultato di esercizio ante imposte	-	**4.677.888**

gestione che in parte è rimasta influenzata dalla predetta riduzione dei ricavi da gestione e da locazione, ma come già illustrato nei commenti di nota integrativa, la stessa ha visto la contabilizzazione di oneri di carattere straordinario, dovuti a svalutazione delle immobilizzazioni (euro 425.657), a svalutazione di posizioni creditorie cedute (euro 353.459) e ad accantonamenti a fondi rischi per controversie legali (euro 1.092.462).

GESTIONE ALBERGHIERA

Come anticipato nelle premesse della presente relazione, a seguito dei profondi mutamenti alla struttura dei ricavi di EnpamRE, la gestione alberghiera nel corso dell'esercizio, ha rappresentato la principale linea di business della società, grazie anche alla ripresa del mercato turistico successivamente alla nota pandemia COVID 19.

In particolare la linea, al termine dell'anno 2022, comprende 4 strutture gestite con il branch "*Desìo*", ossia:

l'Antico Albergo del Sole al Pantheon in gestione da settembre 2019;

il Palazzo Navona avviato dal 16.07.21

il Palazzo Porta Romana avviato dal 05.09.21

il Palazzo Cornalia avviato dal 25.10.21.

Antico albergo del Sole al Pantheon_Roma

La gestione della struttura è stata acquistata nel corso del 2019, unitamente al contratto di locazione immobiliare con scadenza a fine 2029.

L'hotel è un 4 stelle superior, dispone di 27 camere di cui 4 in un corpo adiacente (via della Rosetta), con sala colazione e bar.

In considerazione dell'inizio della pandemia, nel mese di maggio 2020 è stata avviata un'attività di rifacimento del concept iniziale, giungendo ad un livello di *boutique hotel di lusso*.

L'albergo, pur avendo avuto un andamento altalenante nel corso del 2021, anche grazie agli interventi svolti, ha avuto una ripresa importante a partire dal marzo 2022. L'anno è stato chiuso infatti con un'occupazione del 77% circa e una tariffa media di € 314 a camera, quest'ultima di gran lunga superiore alle analisi preliminari svolte in fase di acquisizione.

Le previsioni per i prossimi anni, già a partire dal 2023, sono di un incremento di tariffa media e occupazione tali da portare il fatturato già dal prossimo esercizio ad un livello di circa 3 milioni di €.

Palazzo Navona_Roma

A luglio 2021 è stata conclusa l'operazione di acquisto del ramo di azienda dell'hotel 4 stelle superior in oggetto che, dispone di 43 camere, sala colazione, bar oltre ad una terrazza.

Il trend, molto simile al "Sole", ha visto un 2022, che, partendo da un primo trimestre non particolarmente performante, ha prodotto in seguito risultati significativi segnando un 84% circa di occupazione con una tariffa media di € 283, superiori peraltro ai risultati della precedente gestione.

Anche in questo caso le previsioni per il 2023 sono di un importante aumento sia del livello della tariffa media sia del tasso di occupazione, stimando un fatturato superiore ai 5 milioni di euro.

Compatibilmente con gli sviluppi della linea, sono in corso delle prime valutazioni circa eventuali lavori di ammodernamento sia della terrazza sia di parte degli arredi; saranno avviate inoltre alcune prime riflessioni sulla possibilità di creare un centro benessere al piano -1, al fine di rendere la struttura maggiormente appetibile da parte del mercato.

Palazzo Porta Romana_Milano

La gestione diretta del Palazzo Porta Romana, è stata avviata nel luglio del 2021, dopo il rilascio dell'immobile da parte del precedente conduttore, a valle di apposita scrittura transattiva.

La struttura dispone di 79 camere, oltre a sala colazione e bar.

Il 2022 è stato caratterizzato da un flusso importantissimo di clientela soprattutto business, che ha portato ad un'occupazione del 80% con una tariffa media di 167 € circa.

Le previsioni per il 2023 sono anche in questo caso, di un importante incremento di fatturato stimabile in circa 5 milioni.

Come precedente accennato, la struttura è stata interessata nel corso del 2021 da alcuni accordi collegati alla cessione del ramo di azienda di EnpamRe, in relazione ai quali, è previsto il rilascio della struttura, in favore della Coima SGR, alla data del 31.12.23.

Palazzo Cornalia_Milano

La struttura in questione è stata acquisita tramite una scrittura privata con il vecchio gestore ad ottobre 2021,
anche in tal caso, a fronte di un primo trimestre 2022, segnato ancora dagli effetti della pandemia, nel prosieguo della gestione, si è raggiunta un'occupazione annuale del 69% circa con una tariffa media di € 229.
Il 2023 è previsto in forte incremento sia come occupazione che come tariffa media con un fatturato stimato in circa euro 3 milioni.

****

Fatta questa premessa, la linea di gestione alberghiera diretta, pur considerando un primo trimestre limitato dalla pandemia come detto poc'anzi, ha fatto registrare complessivamente un fatturato superiore ai 13 mln di euro, a fronte di oneri, di stretta competenza del 2022, pari ad euro 10.581.694; la gestione segna quindi un primo margine lordo di euro 2.555.590, il quale dedotti gli ammortamenti di competenza, registra un valore netto di euro 1.194.992.

	Hotel Sole al Pantheon	Palazzo Navona	Palazzo Romana	Palazzo Cornalia	Bordoni	Corporate	Totale
Ricavi	**2.515.072**	**4.284.588**	**4.125.450**	**2.200.698**	**11.476**		**13.137.284**
Acquisti	168.147	369.813	262.357	190.261	-	9.246	999.824
Servizi	1.493.860	2.117.311	2.182.862	1.517.463	9.627	311.759	7.632.883
Canoni	940.637	622.663	17.416	288.059	11.281	200	1.880.255
Altri oneri	30.448	18.681	13.597	2.045	3.386	574	68.732
	2.633.092	3.128.468	2.476.233	1.997.828	24.293	321.780	10.581.694
Primo margine lordo	**118.020**	**1.156.120**	**1.649.217**	**202.870**	**12.818**	**321.780**	**2.555.590**
Ammortamenti	311.541	580.298	242.053	226.706			1.360.598
Margine netto	**429.561**	**575.822**	**1.407.164**	**23.835**	**12.818**	**321.780**	**1.194.992**

In conclusione, il 2022 per il mercato alberghiero, è stato un anno con un avvio decisamente in salita, causa COVID ed eventi geopolitici, e che ha avuto modo riprendersi dal mese di aprile per continuare con buone performance sino a tutto il mese di ottobre, durante il quale, le ottime performance, sono state anche superiori alla stagione di riferimento 2019.
Anche le previsioni del 2023 si presentano molto positive. Già il primo trimestre riscontra occupazione e tariffa media decisamente più alte rispetto al 2022. Tutto l'anno sarà rappresentato da un incremento importante di tariffa media e di occupazione, rilevando un trend di incremento del mercato del lusso molto presente nelle nostre strutture soprattutto da parte del segmento americano.
A tal proposito si segnala infatti che il mercato italiano ha visto un intensificarsi di flussi turistici provenienti dagli Stati Uniti, grazie all'apprezzamento del dollaro sull'euro, evenienza che, ha reso – durante la stagione - praticamente ininfluente la crisi geopolitica sorta a partire dal febbraio 2022.

STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio 2022, l'organico di ENPAM Real Estate è costituito da 5 unità in distacco da parte della Fondazione Enpam.

La struttura svolge attualmente funzioni prettamente di carattere amministrativo, sia relativamente alla gestione immobiliare diretta, sia nell'ambito della gestione alberghiera.

CONTROLLI INTERNI, MODELLO 231 E COMPLIANCE NORMATIVA

Relativamente al Modello 231, è in corso di aggiornamento lo Statuto dell'organismo di Vigilanza, al fine di adeguarlo alla nuova conformazione monocratica dello stesso, ed al contempo, è in revisione l'intero Modello al fine di renderlo maggiormente coerente alla prevalente attività alberghiera nonché al mutato quadro organizzativo e normativo, con particolare riferimento alla fuoriuscita dal regime "in house".

INFORMAZIONI FINANZIARIE

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

Dall'analisi del rendiconto finanziario si evidenzia come vi sia stato nel corso dell'esercizio un flusso finanziario netto negativo per € 2.600.248, quale differenza tra giacenza finanziaria all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

Il risultato netto negativo finale è influenzato nel ribaltamento di alcuni oneri sostenuti dalla società in corso di anno, in apertura del nuovo esercizio.

Si dà menzione che gli investimenti in titoli di stato italiani effettuati nel corso del 2020, nel rispetto delle direttive imposte dalla Fondazione Enpam, continuano la loro vita utile e sono classificati in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie, essendo stati acquistati in un'ottica di lungo periodo, ovvero di essere tenuti fino a scadenza naturale.

Si comunica inoltre che la società non possiede strumenti finanziari derivati, pertanto non ci sono informazioni da fornire in merito all'art. 2428 comma 3 punto 6) bis.

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 Attivo	31.12.2022	Stato Patrimoniale Passivo	31.12.2022
Immobilizzazioni	29.896.413	P. netto	54.306.227
Attivo circolante	35.609.282	Fondi rischi e oneri	1.318.775
Ratei e risconti attivi	123.358	TFR	-
		Debiti	9.994.382
		Ratei e risconti passivi	9.669
Totale	**65.629.053**		**65.629.053**

A seguito la riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario:

SP RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO FINANZIARIO

IMPIEGHI

A	**ATTIVO IMMOBILIZZATO**		**29.896.413**
Immobilizzazioni Immateriali		10.106.337	
Immobilizzazioni Materiali		8.107.304	
Immobilizzazioni Finanziarie		11.682.772	
B	**ATTIVO CIRCOLANTE**		**35.732.640**
Rimanenze		64.968	
Crediti vs Clienti		2.231.925	
Crediti vs controllante		5.884.147	
Altre Attività		6.083.736	
Crediti v/Erario	3.746.610		
Atri crediti	2.213.768		
Risconti attivi	123.358		
Liquidità		21.467.864	
C=A+B	**CAPITALE INVESTITO**		**65.629.053**

FONTI

D	**CAPITALE PROPRIO**		**54.306.227**
Capitale versato		64.000.000	
Riserve e risultati a nuovo		- 4.620.986	
Risultato dell'esercizio		- 5.072.787	
E	**PASSIVO NON CORRENTE**		**2.953.955**
Altri Fondi Rischi e Oneri		1.318.775	
Altri debiti		1.635.180	
F	**PASSIVO CORRENTE**		**8.368.871**
Debiti commerciali		7.618.725	
Altri debiti a breve		740.477	
Ratei risconti passivi		9.669	
G=D+E+F	**CAPITALE DI FINANZIAMENTO**		**65.629.053**

Da una lettura dei precedenti prospetti, è possibile verificare come la società presenta un attivo circolante superiore rispetto all'indebitamento a breve termine, ed una linea di investimenti, in particolare quelli di carattere finanziario, superiore rispetto alle passività di medio e lungo periodo.

ANALISI DELLA COMPOSIZIONE PARIMONIALE

AUTONOMIA FINANZIARIA	**PATRIMONIO NETTO / CAPITALE DI FINANZIAMENTO**	**0,83**

ANALISI DELLA CORRELAZIONE PARIMONIALE

QUOZIENTE DI DISPONIBILITA'	**ATTIVO CIRCOLANTE / PASSIVITA' CORRENTI**	**4,27**
QUOZIENTE DI TESORERIA	**LIQUID. IMM. + LIQUID. DIFFER. / PASSIVITA' CORRENTI**	**2,57**

Dall'esame degli indici di stato patrimoniale è possibile esprimere apprezzamenti in merito alle condizioni di solidità e di liquidità della società.

- ✓ Lato impieghi: un quoziente di tesoreria superiore all'unità è indicativo di una posizione equilibrata, le liquidità attuali e ottenibili nell'immediato futuro sono in grado di estinguere completamente le passività correnti.
- ✓ Lato fonti: il quoziente di disponibilità esprime la quota delle obbligazioni correnti estinguibili attraverso la monetizzazione dell'attivo circolante. Un quoziente di disponibilità superiore all'unità indica che gli investimenti correnti sono in grado di fronteggiare il pagamento dei debiti di breve termine.
- ✓ L'indice di autonomia finanziaria è un indicatore di solidità dello stato patrimoniale dell'azienda, il risultato compreso tra 0,67 a meno di 1 indica che la struttura finanziaria dell'azienda è equilibrata.

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

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA

		2022	2021	VARIAZIONI	VARIAZIONI %
A	RICAVI NETTI DELLE VENDITE	17.645.863	22.616.952	- 4.971.089	-22%
B	*VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO*	*17.645.863*	*22.616.952*	*- 4.971.089*	*-22%*
C	COSTI PER MATERIE PRIME	1.027.751	409.218	618.533	151%
D	COSTI PER SERVIZI	11.895.405	4.996.856	6.898.549	138%
E	COSTO GOD. BENI DI TERZI	2.223.512	2.331.840	- 108.328	-5%
F	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.118.561	3.745.157	- 2.626.596	-70%
G	*TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE*	*16.265.229*	*11.483.072*	*4.782.157*	*42%*
H	*VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA*	*1.380.634*	*11.133.880*	*- 9.753.246*	*-88%*
I	COSTO DEL LAVORO	2.975.243	5.094.991	- 2.119.748	-42%
L	*MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)*	*- 1.594.609*	*6.038.889*	*- 7.633.498*	*100%*
M	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.825.873	7.829.457	- 4.003.584	-51%
N	*MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)*	*- 5.420.482*	*- 1.790.568*	*- 3.629.914*	*203%*
O	GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI	490.267	221.407	268.860	121%
P	GESTIONE FINANZIARIA: ONERI FINANZIARI	98.072	71.086	26.986	38%
Q	*PRE TAX PROFIT*	*- 5.028.287*	*- 1.640.247*	*- 3.388.040*	*207%*
R	IMPOSTE	44.500	373.970	- 329.470	-88%
S	*REDDITO NETTO D'ESERCIZIO*	*- 5.072.787*	*- 2.014.217*	*- 3.058.570*	*152%*

La struttura economica per margini evidenzia, nonostante gli eventi di cui in premessa, un valore aggiunto della gestione ordinaria positivo, grazie al margine di contribuzione della linea alberghiera.

Contribuiscono in misura negativa, un costo del personale al 31.07.2022 non bilanciato completamente dalle commesse conto terzi, di cui la principale ridotta al 24.03.22, oltre agli ammortamenti ed accantonamenti a fondi rischi, eseguiti in ragione del principio di prudenza, nel bilancio in commento.

A completamento di quanto sopra, si segnalano imposte di periodo correnti di euro 44.500, totalmente riconducibili all' IRAP che, concludono un conto economico con una perdita finale di esercizio di € 5.072.787.

Per quanto richiesto dal punto 14, comma 1, dell'articolo 2427, Codice civile, in relazione alle informazioni inerenti eventuali differenze temporanee che potrebbero comportare la rilevazione di imposte differite e anticipate, nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio, si rappresenta che, in conformità al Principio contabile OIC 25 ed alla luce del principio di prudenza, la rilevazione di imposte differite attive non è stata eseguita non ricorrendone i presupposti; non si rilevano invece imposte differite passive.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla luce delle premesse svolte, ed in assenza di precisi indirizzi del Socio Unico, la EnpamRE, proseguirà sicuramente nell'ambito della gestione immobiliare diretta con la locazione alla municipalizzata AMA SpA;

a riguardo si evidenzia che sono in corso delle trattative per l'alienazione dell'immobile.

Parallelamente proseguirà la gestione delle strutture alberghiere, al netto dei rilasci programmati nell'ambito degli accordi intercorsi nel più ampio contesto del Project Dream.

In via inerziale, EnpamRE proseguirà nella chiusura di alcune attività meramente residuali inerenti il patrimonio alienato.

EVENTUALI RISCHI FUTURI E INCERTEZZE

Nel considerare quale attività prevalente di EnpamRE quella turistico alberghiera, eventuali rischi futuri possono ravvisarsi in eventi geopolitici in corso, o in oscillazioni particolari sul potere di acquisto dell'euro, tali da far preferire alla attuale clientela, in particolare proveniente dagli Stati Uniti, paesi fuori dall'area euro.

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 31.12.2022, proprie quote né azioni o quote di società controllanti o collegate. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.

Nulla, pertanto, da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1, 3 e 4 del C.C.

INFORMATIVA EX ARTICOLO 2497 BIS E TER

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

1. Costi correlati al canone concessorio per il godimento del diritto di usufrutto di alcune proprietà immobiliari, corrisposto su base annua, nell'ammontare di € 6.471;
2. Ricavi correlati al compenso di Property e Facility management per € 849.173;
3. Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 239.000;

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

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo alla perdita di esercizio, così come indicato in nota integrativa, si propone di destinarla alla voce risultato di esercizi precedenti.

****

In chiusura della presente relazione l'Amministratore Unico nel porgere il proprio ringraziamento all'Organo di Controllo, all'OdV ed alla struttura, per l'opera sin qui svolta, rammenta al Socio Unico, per le determinazioni di competenza che con l'approvazione del presente bilancio terminerà il mandato ad egli conferito in occasione dell'Assemblea riunitasi in data 29.042022.

L'Amministratore Unico

Dott. Luigi Mario DALEFFE

Enpam Real Estate Srl a Socio unico

Sede legale in Piazza Vittorio Emanuele II n.78 Roma - 00185 Roma
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004
Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

STATO PATRIMONIALE	31/12/2022	31/12/2021
ATTIVO		
A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
A I Versamenti non ancora richiamati		
A II Versamenti già richiamati		
TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA		
BI **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**		
1) Costi di impianto e di ampliamento	43.338	47.937
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale ed opere d'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.349	51.353
5) Avviamento	5.279.524	5.825.817
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	4.776.126	5.373.664
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**10.106.337**	**11.298.771**
B II **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**		
1) Terreni e fabbricati	6.942.859	7.521.430
2) Impianti e macchinari	330.918	297.084
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	833.527	1.320.409
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**8.107.304**	**9.138.923**
B III **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) Altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d) verso impree sottoposte al controllo delle controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d bis) verso altri		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
3) Altri titoli	11.682.772	11.682.772
4) Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**11.682.772**	**11.682.772**
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**29.896.413**	**32.120.466**

C	**ATTIVO CIRCOLANTE**				
	C I	**RIMANENZE**			
	1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo			
	2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
	3)	Lavori in corso su ordinazione			
	4)	Prodotti finiti e merci		64.968	-
	5)	Acconti			
		TOTALE RIMANENZE		**64.968**	**-**
	C II	**CREDITI**			
	1)	Verso clienti		2.231.925	2.974.012
		entro 12 mesi	2.231.925		2.974.012
		oltre 12 mesi			
	2)	Verso imprese controllate			
		entro 12 mesi			
		oltre 12 mesi			
	3)	Verso imprese collegate			
		entro 12 mesi			
		oltre 12 mesi			
	4)	Verso imprese controllanti		5.884.147	6.491.629
		entro 12 mesi	5.884.147		6.491.629
		oltre 12 mesi			
	5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
		entro 12 mesi			
		oltre 12 mesi			
	5 bis)	Crediti tributari		3.746.610	3.719.899
		entro 12 mesi	3.746.610		3.719.899
		oltre 12 mesi			
	5 ter)	Imposte anticipate			
		entro 12 mesi			
		oltre 12 mesi			
	5 quater)	Verso altri		2.213.768	801.077
		entro 12 mesi	360.601		238.906
		oltre 12 mesi	1.853.167		562.171
		TOTALE CREDITI		**14.076.450**	**13.986.617**
	C III	**ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.**			
	1)	Partecipazioni in imprese controllate			
	2)	Partecipazioni in imprese collegate			
	3)	Partecipazioni in imprese controllanti			
	3) bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
	4)	Altre partecipazioni			
	5)	Strumenti finanziari derivati attivi			
	6)	Altri titoli			
		TOTALE ATT. FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.NI			
	CIV	**DISPONIBILITA' LIQUIDE**			
	1)	Depositi bancari e postali		21.453.195	24.491.465
	2)	Assegni			
	3)	Denaro e valori in cassa		14.669	2.304
		TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		**21.467.864**	**24.493.769**
		TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		35.609.282	38.480.386
D		**RATEI E RISCONTI ATTIVI**			
		Ratei e risconti attivi		123.358	92.758
		TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		**123.358**	**92.758**
		TOTALE ATTIVO		**65.629.053**	**70.693.610**

PASSIVO				
A	**A) PATRIMONIO NETTO**			
	A I	CAPITALE	64.000.000	64.000.000
	A II	RISERVA SOPRAPREZZO AZIONI		
	A III	RISERVE DI RIVALUTAZIONE		
	A IV	RISERVA LEGALE	629.265	629.265
	A V	RISERVE STATUTARIE		
	A VI	ALTRE RISERVE		
	A VII	RISERVE PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI		
	A VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	- 5.250.251	- 3.236.033
	A IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	- 5.072.787	- 2.014.217
	A X	RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO		
	TOTALE PATRIMONIO NETTO		**54.306.227**	**59.379.015**
B	**B) FONDO RISCHI E ONERI**			
	1)	Fondi di trattamento di quiescenza e simili		
	2)	Fondi per imposte, anche differite		217.910
	3)	Strumenti finanziari derivati passivi		
	4)	Altri	1.318.775	226.313
	TOTALE FONDI RISCHI E ONERI		**1.318.775**	**444.223**
C	**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**		-	**1.188.042**
D	**D) DEBITI**			
	1)	Obbligazioni		
		entro 12 mesi		
		oltre 12 mesi		
	2)	Obbligazioni convertibili		
		entro 12 mesi		
		oltre 12 mesi		
	3)	Debiti v/soci per finanziamenti		
		entro 12 mesi		
		oltre 12 mesi		
	4)	Debiti verso banche		
		entro 12 mesi		
		oltre 12 mesi		
	5)	Debiti verso altri finanziatori		
		entro 12 mesi		
		oltre 12 mesi		
	6)	Acconti	350.817	
		entro 12 mesi	350.817	
		oltre 12 mesi		
	7)	Debiti verso fornitori	7.267.908	5.181.712
		entro 12 mesi	7.267.908	5.181.712
		oltre 12 mesi		

	8) Debiti rappresentati da titoli di credito				
	entro 12 mesi				
	oltre 12 mesi				
	9) Debiti verso imprese controllate				
	entro 12 mesi				
	oltre 12 mesi				
	10) Debiti verso imprese collegate				
	entro 12 mesi				
	oltre 12 mesi				
	11) Debiti verso controllanti				1.693.377
	entro 12 mesi			1.693.377	
	oltre 12 mesi				
	11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
	entro 12 mesi				
	oltre 12 mesi				
	12) Debiti tributari		702.326		756.988
	entro 12 mesi	702.326		756.988	
	oltre 12 mesi				
	13) Debiti verso istituti di previdenza		4.800		293.371
	entro 12 mesi	4.800		293.371	
	oltre 12 mesi				
	14) Altri debiti		1.668.531		1.562.040
	entro 12 mesi	33.351		949.160	
	oltre 12 mesi	1.635.180		612.880	
	TOTALE DEBITI		**9.994.382**		**9.487.488**
E	**E) RATEI E RISCONTI PASSIVI**		9.669		194.842
	Ratei e risconti passivi				
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		**9.669**		**194.842**
	TOTALE PASSIVO		**65.629.053**		**70.693.610**

CONTO ECONOMICO			31/12/2022		31/12/2021	
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**					
				16.741.669		12.473.971
A 1	RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI					
A 5	ALTRI RICAVI E PROVENTI					
	A 5 a	Contributi in conto esercizio		904.194		10.142.980
	A 5 b	Ricavi e proventi diversi				
	VALORE DELLA PRODUZIONE			**17.645.863**		**22.616.951**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**					
B 6	COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCI			1.092.719		409.218
B 7	COSTI PER SERVIZI			11.895.405		4.996.856
B 8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI			2.223.512		2.331.840
B 9	COSTI DEL PERSONALE			2.975.243		5.094.991
	B 9 a	Salari e stipendi	1.969.422		3.109.539	
	B 9 b	Oneri sociali	561.114		1.019.365	
	B 9 c	Trattamento fine rapporto	205.468		266.685	
	B 9 e	Altri costi del personale	239.239		699.402	
B 10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI			2.733.411		7.829.457
	B 10 a	Amm.to imm. Immateriali	1.144.380		2.474.127	
	B 10 b	Amm.to imm. materiali	809.915		798.773	
	B 10 c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	425.657		4.556.557	
	B 10 d	Svalutaz. Crediti compresi nell'attivo	353.459			
B 11	Variazioni delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			- 64.968		-
B 12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI			1.092.462		
B 14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE			1.118.561		3.745.157
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE			**23.066.345**		**24.407.519**
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)				**- 5.420.482**		**- 1.790.568**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**					
C 16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI			490.267		221.407
	C 16 b	Da titoli Iscritti nelle immobilizz.	471.762		221.407	
	C 16 d	Proventi diversi dai precedenti	18.505			
C 17	INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI			98.072		71.086
	C 17 c	Interessi e altri oneri v/imprese controllanti				
	C 17 d	Interessi e altri oneri finanziari v/altri	98.072		71.086	
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI			**392.195**		**150.321**
D	**RETTIIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**			-		
	TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			-		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE			**- 5.028.287**		**- 1.640.247**
20	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE			- 44.500		- 373.970
21	**UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO**			**- 5.072.787**		**- 2.014.217**

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro	2022	2021
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	- 5.072.787	- 2.014.217
Imposte sul reddito	44.500	373.970
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 392.195	- 150.321
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	***- 5.420.482***	***- 1.790.568***
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi	1.297.930	266.685
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.954.295	3.272.900
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	4.556.557
Totale Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	**3.252.225**	**8.096.142**
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	***- 2.168.257***	***6.305.574***
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 64.968	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	742.087	6.025.153
Decremento/(Incremento) dei debiti verso fornitori	2.086.196	- 1.111.756
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 30.600	- 10.023
Decremento/(incremento) ratei e risconti passivi	- 185.173	189.909
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	- 1.120.226	- 150.140
Totale variazioni ccn	**1.427.316**	**4.943.142**
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	***- 740.941***	***11.248.716***
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	392.195	150.321
(Imposte sul reddito pagate)	- 44.500	160.976
Dividendi incassati		-
(Utilizzo dei fondi)	- 217.910	- 4.957.393
Altri incassi/(pagamenti)	- 1.393.510	-
Totale altre rettifiche	***- 1.263.725***	***- 4.646.097***
Flusso finanziario della gestione operativa (A)	**- 2.004.666**	**6.602.619**
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		738.258
Prezzo di realizzo disinvestimenti	221.704	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		7.636.801
Prezzo di realizzo disinvestimenti	48.054	-
Immobilizzazioni finanziarie	**-**	**-**
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	- 1.290.996	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti		222.230
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**- 1.021.238**	**8.152.829**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi	**-**	**-**
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri	**-**	**-**
Aumento di capitale a pagamento	-	-
(Rimborso di capitale)	-	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**-**	**-**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 3.025.904	- 1.550.210
Effetti cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	24.491.465	26.041.795
Assegni	-	-
Danaro e valori in cassa	2.304	2.184
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	**24.493.769**	**26.043.979**
Di cui non liberamente utilizzabili	-	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	21.453.195	24.491.465
Assegni	-	-
Danaro e valori in cassa	14.669	2.304
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	**21.467.864**	**24.493.769**
Di cui non liberamente utilizzabili	-	-

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: P.zza Vittorio Emanuele II n. 78 – 00185 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

NOTA INTEGRATIVA AL 31 DICEMBRE 2022

Premessa

Al Socio Unico,

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC").

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla presente Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dagli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati, tenendo conto che non sono state effettuate deroghe ai sensi degli articoli 2423 e 2423-bis del Codice Civile.

Le voci non espressamente riportate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, previste dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile e nel Rendiconto Finanziario presentato in conformità al principio contabile OIC 10, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tali voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente.

Per quanto concerne le informazioni aggiuntive sulla situazione della Società e sull'andamento e sul risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché per una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la Società è esposta, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

Direzione e Coordinamento

Come indicato nella Relazione sulla gestione, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Fondazione ENPAM, ai sensi degli artt. 2497 sexies e 2497 septies del Codice Civile. Le informazioni sull'ultimo bilancio approvato di tale Società sono riportate in calce al presente documento.

Per quanto concerne le informazioni relative ai rapporti intercorsi con il soggetto che esercita l'attività di Direzione e

Coordinamento, nonché l'effetto che tale attività ha avuto sull'esercizio dell'impresa sociale e sui suoi risultati, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione e a quanto più in avanti esposto.

Postulati e principi di redazione del bilancio

In aderenza al disposto dell'art. 2423 del Codice Civile, nella redazione del Bilancio si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio.

La rilevazione, valutazione, presentazione e informativa delle voci può differire da quanto disciplinato dalle disposizioni di legge sul bilancio nei casi in cui la loro mancata osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio. A tal fine un'informazione si considera rilevante, sulla base di aspetti qualitativi e/o quantitativi, quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio dell'impresa. Ulteriori criteri specifici adottati per declinare il concetto di irrilevanza sono indicati in corrispondenza delle singole voci di bilancio quando interessate dalla sua applicazione. La rilevanza delle singole voci è giudicata nel contesto di altre voci analoghe.

Si sono inoltre osservati i principi statuiti dall'art. 2423-bis del Codice Civile come di seguito illustrato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione (inerziale) dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.

Gli utili indicati in Bilancio sono esclusivamente quelli realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

I proventi e gli oneri indicati sono quelli di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o pagamento.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati ed iscritti separatamente.

A norma dell'art. 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle dell'esercizio precedente sono opportunamente adattate e la non comparabilità e l'adattamento o l'impossibilità di questo sono segnalati e commentanti nella presente Nota Integrativa.

A norma dell'art.2423-ter, comma 2, del Codice Civile, le voci precedute da numeri arabi possono essere ulteriormente suddivise, senza eliminazione della voce complessiva e dell'importo corrispondente; esse possono essere raggruppate soltanto quando il raggruppamento, a causa del loro importo, è irrilevante per la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio o quando favorisce la chiarezza del bilancio. In questo secondo caso la Nota Integrativa contiene distintamente le voci oggetto di raggruppamento.

Il Bilancio e tutti i valori di commento e dei prospetti della presente Nota Integrativa sono espressi in unità di Euro.

Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel

Conto Economico ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile.

Valutazione del presupposto della continuità aziendale

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 registra una perdita pari ad Euro 5.072.787 (Euro 2.014.217 al 31 dicembre 2021). Durante l'esercizio la società è stata interessata da un significativo cambiamento del business: infatti è stata completata la retrocessione del diritto di usufrutto su alcuni immobili a suo tempo concessi a tale titolo dal Socio Unico Fondazione Enpam; retrocessione resasi necessaria al fine di permettere alla Fondazione il consolidamento della piena proprietà, necessario e propedeutico alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare in gestione diretta, attraverso il c.d. "Project Dream"; tuttavia, la citata dismissione avviata a cavallo tra l'esercizio 2021 e l'inizio dell'esercizio 2022 ha limitato la gestione dell'asset under management con conseguente impatto sui ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio. Per far fronte a tale evento, la società aveva già avviato nel corso del 2021 un progetto di cessione del ramo di azienda dedito ai servizi di Property, Project e Facility Management, attraverso la quale la struttura dei dipendenti in assunzione diretta è stata assorbita dalla società riconducibile all'acquirente del c.d. "Project Dream", con conseguente significativa riduzione dei costi riferibili al personale dipendente; tale cessione si è, però, perfezionata in data 29 luglio 2022 contribuendo in larga misura alla perdita dell'esercizio citata in precedenza.

Ad oggi, la società consta di una struttura minimale, composta alla data del presente bilancio da cinque risorse in distacco dalla Fondazione Enpam, atta a definire alcune attività residuali sulla gestione immobiliare conto terzi, e proseguire con la gestione immobiliare diretta e supporto alla linea alberghiera; proprio la gestione alberghiera, ha superato dal mese di aprile 2022 gli effetti negativi derivanti dalle restrizioni della pandemia da Covid-19. La linea di gestione alberghiera diretta, pur considerando un primo trimestre limitato dalla pandemia come detto poc'anzi, ha fatto registrare complessivamente un fatturato superiore ai 13 mln di euro, a fronte di oneri, esclusi taluni non ricorrenti, pari ad euro 10.581.694; la gestione segna quindi un primo margine lordo di euro 2.555.590, il quale dedotti gli ammortamenti di competenza, registra un valore netto di euro 1.194.992.

La gestione del patrimonio in proprietà è limitata all'immobile di proprietà sito in Via Calderon De La Barca a Roma e locato ad uso uffici. La linea di attività, presenta un buon margine di contribuzione nel conto economico di EnpamRe, poiché a fronte di canoni di locazione pari ad euro 1,4 mln, i costi di diretta imputazione sono riconducibili essenzialmente a costi diretti per un valore di circa € 821 mila, principalmente riferibili all'ammortamento di periodo (€ 579 mila), ed all'IMU.

Pertanto, considerando: (i) la struttura minimale interna funzionale alle limitate attività sia residuali sia correnti; (ii) i flussi finanziari derivanti dalla locazione dell'immobile di proprietà, stimabili in euro 1,6 mln per l'esercizio 2023; (iii) i margini della linea alberghiera che confermeranno l'avanzo registrato già nell'esercizio 2022, (iv) gli adeguati livelli di liquidità e patrimonializzazione di cui è dotata la società, si ritiene che la società continuerà ad operare, da qui ai prossimi 12 mesi, secondo logiche di continuità aziendale.

Per tutti i motivi sopra esposti, il bilancio è stato redatto dall'Amministratore in continuità aziendale secondo i dettami dell'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del codice civile così come richiamato dal par.21 dell'OIC 11.

Immobilizzazioni immateriali

I beni immateriali sono rilevati nell'attivo patrimoniale quando sono individualmente identificabili ed il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità. Essi sono iscritti al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri

accessori al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni. Le immobilizzazioni sono ammortizzate sistematicamente sulla base della loro prevista utilità futura.

La Società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e se tali indicatori dovessero sussistere, procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del Codice Civile, qualora lo stesso risulti di valore inferiore al valore netto contabile. Si rimanda al successivo paragrafo "Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali".

Costi pluriennali

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 con riferimento ai costi sostenuti per l'ampliamento della linea alberghiera, questi sono iscritti al costo di acquisto e sono ammortizzati in ragione del contratto di locazione sottostante.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto effettivamente sostenuto per l'acquisizione e sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici, che coincide normalmente con il trasferimento del titolo di proprietà. Tale costo comprende il costo d'acquisto, i costi accessori d'acquisto e tutti i costi sostenuti per portare il cespite nel luogo e nelle condizioni necessarie affinché costituisca un bene duraturo per la Società. Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiale e manodopera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota

ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Le immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione stimata.

Il valore iniziale da ammortizzare, inizialmente stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento in base ai prezzi realizzabili sul mercato attraverso la cessione di immobilizzazioni simili sia per caratteristiche tecniche sia per processo di utilizzazione cui sono state sottoposte, viene rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida.

Non si tiene conto del valore di realizzo quando lo stesso è ritenuto esiguo rispetto al valore da ammortizzare.

Se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti viene calcolato separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia significativo o praticabile.

Le aliquote applicate per l'ammortamento dei nuovi cespiti sono le seguenti:

Terreni e Fabbricati		Aliquote di ammortamento
	Fabbricati al netto del valore dei terreni	3%
	Terreni	0%
Altri beni		
	Macchine elettroniche di ufficio	10%
	Mobili e dotazioni di ufficio	12%
	Arredamento	12%
	Radiomobili e Telefoni	20%

Anche i cespiti temporaneamente non utilizzati sono soggetti ad ammortamento.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti a cui si riferiscono e nei limiti del valore recuperabile del bene ed ammortizzati in modo unitario avendo riguardo al nuovo valore contabile del cespite, tenuto conto della sua residua vita utile.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi.

Le immobilizzazioni materiali che la Società decide di destinare alla vendita sono classificate separatamente dalle immobilizzazioni materiali in un'apposita voce dell'attivo circolante e valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, senza essere più oggetto di ammortamento. Tale riclassifica viene effettuata se sussistono i seguenti requisiti:

- le immobilizzazioni sono vendibili alle loro condizioni attuali o non richiedono modifiche tali da differirne l'alienazione;
- la vendita appare altamente probabile alla luce delle iniziative intraprese, del prezzo previsto e delle condizioni di mercato;
- l'operazione dovrebbe concludersi nel breve termine.

Il criterio di valutazione adottato per i cespiti destinati alla vendita è applicato anche ai cespiti obsoleti e in generale ai cespiti che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo.

Ad ogni data di riferimento del bilancio la Società valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e nel caso in cui tali indicatori dovessero sussistere, la Società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile. Si rimanda al paragrafo "Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali".

Le immobilizzazioni materiali sono rivalutate solo nei casi in cui la legge lo consenta.

Svalutazione per perdite durevoli di valore di immobilizzazioni materiali ed immateriali

Le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali, vengono contabilizzate secondo quanto prescritto dal Principio Contabile OIC 9.

Ad ogni data di riferimento del bilancio si valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione.

In particolare, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione (ossia il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo) è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore ed è rilevata nel conto economico nella voce B10c).

La Società, al fine di valutare se un'attività ha subito una perdita durevole di valore, verifica, come minimo, l'esistenza dei seguenti indicatori:

- se il valore di mercato di un'attività è diminuito significativamente durante l'esercizio, più di quanto si prevedeva sarebbe accaduto con il passare del tempo o con l'uso normale dell'attività in oggetto;
- se durante l'esercizio si sono verificate, o si verificheranno nel futuro prossimo, variazioni significative con effetto negativo per la società nell'ambiente tecnologico, di mercato, economico o normativo in cui la società opera o nel mercato cui un'attività è rivolta;
- se nel corso dell'esercizio sono aumentati i tassi di interesse di mercato o altri tassi di rendimento degli investimenti, ed è probabile che tali incrementi condizionino il tasso di attualizzazione utilizzato nel calcolo del valore d'uso di un'attività e riducano il valore recuperabile;
- se il valore contabile delle attività nette della società è superiore al loro fair value stimato della società (una tale stima sarà effettuata, per esempio, in relazione alla vendita potenziale di tutta la società o parte di essa);
- se l'obsolescenza o il deterioramento fisico di un'attività risulta evidente;
- se nel corso dell'esercizio si sono verificati significativi cambiamenti con effetto negativo sulla società (come mancato utilizzo dell'attività, piani di dismissione o ristrutturazione, ridefinizione della vita utile dell'immobilizzazione), oppure si suppone che si verificheranno nel prossimo futuro, nella misura o nel modo in cui un'attività viene utilizzata o ci si attende sarà utilizzata.

Se non è possibile stimare il valore recuperabile della singola immobilizzazione, viene determinato il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa (UGC) alla quale l'immobilizzazione appartiene. Ciò si verifica quando le singole immobilizzazioni non generano flussi di cassa in via autonoma rispetto alle altre immobilizzazioni. In tale ipotesi, qualora il valore recuperabile dell'UGC risultasse inferiore al suo valore contabile, la riduzione del valore contabile delle attività che fanno parte dell'UGC è imputata in primo luogo al valore dell'avviamento allocato sull'UGC e, successivamente, alle altre attività proporzionalmente, sulla base del valore contabile di ciascuna attività che fa parte dell'UGC.

In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

Il ripristino di valore avviene nel caso in cui vengono meno i motivi che avevano generato la svalutazione per perdite durevoli di valore e si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

La svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali non può essere ripristinata in quanto non ammesso dalle norme in vigore.

Crediti

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono rilevati nell'attivo circolante in base al principio della competenza quando si verificano le condizioni per il riconoscimento dei relativi ricavi.

I crediti che si originano per ragioni differenti sono iscritti se sussiste "titolo" al credito e dunque quando essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'impresa; se di natura finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, con indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo.

I crediti sono valutati in bilancio al costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale, e nei limiti del loro presumibile valore di realizzazione e, pertanto, sono esposti nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di svalutazione ritenuto adeguato a coprire le perdite per inesigibilità ragionevolmente prevedibili.

Se il tasso di interesse dell'operazione non è significativamente differente dal tasso di mercato, il credito viene inizialmente iscritto ad un valore pari al valore nominale al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. Tali costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono ripartiti lungo la durata del credito utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Quando invece risulta che il tasso di interesse dell'operazione desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente differente dal tasso di mercato, il credito (ed il corrispondente ricavo in caso di operazioni commerciali) viene inizialmente iscritto ad un valore pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri più gli eventuali costi di transazione. Il tasso utilizzato per attualizzare i flussi futuri è il tasso di mercato.

Nel caso di crediti sorti da operazioni commerciali, la differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato ed il valore a termine viene rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Nel caso di crediti finanziari, la differenza tra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o tra i proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura. Successivamente gli interessi attivi maturandi sull'operazione sono calcolati al tasso di interesse effettivo ed imputati a conto economico con contropartita il valore del credito.

Il valore dei crediti è ridotto successivamente per gli ammontari ricevuti, sia a titolo di capitale sia di interessi, nonché per le eventuali svalutazioni per ricondurre i crediti al loro valore di presumibile realizzo o per le perdite.

La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei crediti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del credito, e i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo. In tale caso è stata omessa l'attualizzazione, gli interessi sono stati computati al nominale ed i costi di transazione sono stati iscritti tra i risconti ed ammortizzati a quote costanti lungo la durata del credito a rettifica degli interessi attivi nominali.

Cancellazione dei crediti

Un credito viene cancellato dal bilancio quando:

- i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono; oppure
- la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito.

Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tiene conto di tutte le clausole contrattuali, quali gli obblighi di riacquisto al verificarsi di certi eventi o l'esistenza di commissioni, di franchigie e di penali dovute per il mancato pagamento.

Quando il credito è cancellato dal bilancio a seguito di un'operazione di cessione che comporta il trasferimento sostanziale di tutti i rischi, la differenza tra corrispettivo e valore di rilevazione del credito al momento della cessione è rilevata come perdita da cessione da iscriversi alla voce B14 del Conto Economico, salvo che il contratto non consenta di individuare componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Quando il contratto di cessione del credito non comporta il sostanziale trasferimento di tutti i rischi (es. contratti pro-solvendo), il credito viene mantenuto in bilancio. Nel caso di anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario, in contropartita dell'anticipazione ricevuta viene iscritto un debito di natura finanziaria. Gli elementi di costo, quali interessi e commissioni, da corrispondere al cessionario sono rilevati nel conto economico in base alla loro natura.

Qualora, anche in virtù di un contratto di cessione in grado di trasferire sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito, siano identificati alcuni rischi minimali in capo alla Società, viene valutata l'esistenza delle condizioni per effettuare un apposito accantonamento a fondo rischi.

Disponibilità liquide

I depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati) sono valutati secondo il principio generale del presumibile valore di realizzo che coincide col valore nominale in assenza di situazioni di difficile esigibilità.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

- il contratto inizia in un esercizio e termina in uno successivo;
- il corrispettivo delle prestazioni è contrattualmente dovuto in via anticipata o posticipata rispetto a prestazioni comuni a due o più esercizi consecutivi;
- l'entità dei ratei e risconti varia con il trascorrere del tempo.

Non sono inclusi tra i ratei ed i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nell'esercizio cui si riferisce il bilancio o in quelli successivi.

Alla fine di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale del rateo o del risconto siano ancora rispettate; se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. Tale valutazione tiene conto non solo del trascorrere del tempo ma anche dell'eventuale recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

Patrimonio Netto

In tale voce vengono rilevate tutte le operazioni di natura patrimoniale effettuate tra la Società e i soggetti che esercitano i loro diritti e doveri in qualità di soci. L'aumento di capitale sociale è rilevato contabilmente solo successivamente all'iscrizione dell'operazione nel registro delle imprese, così come disciplinato dall'articolo 2444, comma 2, del Codice Civile. In tal caso l'ammontare corrispondente è rilevato in un'apposita voce di patrimonio netto (diversa dalla voce "Capitale"), che accogliere gli importi di capitale sottoscritti dai soci, che saranno successivamente riclassificati al verificarsi delle condizioni sopra descritte.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi sono iscritti per passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi futuri.

I fondi per oneri sono iscritti a fronte di passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti sono quantificati sulla base di stime che tengono conto di tutti gli elementi a disposizione, nel rispetto dei postulati della competenza e della prudenza. Tali elementi includono anche l'orizzonte temporale quando alla data di bilancio esiste una obbligazione certa, in forza di un vincolo contrattuale o di legge, il cui esborso è stimabile in modo attendibile e la data di sopravvenienza, ragionevolmente determinabile, è sufficientemente lontana nel tempo per rendere significativamente diverso il valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio dal valore stimato al momento dell'esborso.

Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali, allorquando esistenti, sono rilevate in bilancio e iscritte nei fondi solo se ritenute probabili e se l'ammontare del relativo onere risulta ragionevolmente stimabile. Non si è tenuto conto pertanto dei rischi di natura remota mentre nel caso di passività potenziali ritenute possibili, ancorché non probabili, sono state indicate in nota integrativa informazioni circa la situazione d'incertezza, ove rilevante, che procurerebbe la perdita, l'importo stimato o l'indicazione che lo stesso non può essere determinato, altri possibili effetti se non evidenti, l'indicazione del parere della direzione dell'impresa e dei suoi consulenti legali ed altri esperti, ove disponibili.

Per quanto concerne la classificazione, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D) secondo la loro natura. Nei casi in cui non sia immediatamente attuabile la correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del Conto Economico.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo per trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile.

Debiti

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato Patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti sotto il profilo sostanziale. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, ossia la prestazione è stata effettuata.

I debiti finanziari sorti per operazioni di finanziamento e i debiti sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione dell'impresa verso la controparte, individuata sulla base delle norme legali e contrattuali.

Nella voce acconti sono invece accolti gli anticipi ricevuti da clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuate.

I debiti sono valutati in bilancio al costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale.

Se il tasso di interesse dell'operazione non è significativamente differente dal tasso di mercato, il debito è inizialmente iscritto ad un valore pari al valore nominale al netto di tutti i costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti e gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. Tali costi di transazione, quali le spese accessorie per ottenere finanziamenti, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono ripartiti lungo la durata del debito utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Quando invece risulta che il tasso di interesse dell'operazione desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente differente dal tasso di mercato, il debito (ed il corrispondente costo in caso di operazioni commerciali) viene inizialmente iscritto ad un valore pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri e tenuto conto degli eventuali costi di transazione. Il tasso utilizzato per attualizzare i flussi futuri è il tasso di mercato.

Nel caso di debiti sorti da operazioni commerciali, la differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine viene rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. Nel caso di debiti finanziari la differenza tra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o tra gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura. Successivamente gli interessi passivi maturandi sull'operazione sono calcolati al tasso di interesse effettivo ed imputati a conto economico con contropartita il valore del debito.

Il valore dei debiti è ridotto successivamente per gli ammontari pagati, sia a titolo di capitale sia di interessi.

La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei debiti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del debito, ed i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo. In tale caso è omessa l'attualizzazione e gli interessi sono computati al nominale ed i costi di transazione sono iscritti tra i risconti ed ammortizzati a quote costanti lungo la durata del debito a rettifica degli interessi passivi nominali.

Debiti verso società del gruppo

Le voci D9, D10 e D11 accolgono rispettivamente i debiti verso imprese controllate, collegate e controllanti, come definite ai sensi dell'art. 2359 Codice Civile. Tali debiti hanno indicazione separata nello schema di Stato Patrimoniale.
I debiti verso imprese soggette a comune controllo (cd. imprese sorelle), diverse dalle imprese controllate, collegate o controllanti, sono rilevati nella voce D11-bis.

Ricavi

I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati in base al principio della competenza quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato;
- lo scambio è già avvenuto, si è cioè verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà. In caso di vendita di beni tale momento è rappresentato dalla spedizione o consegna dei beni mobili, mentre per i beni per i quali è richiesto l'atto pubblico (immobili e beni mobili) dalla data della stipulazione del contratto di compravendita. In caso di prestazioni di servizi lo scambio si considera avvenuto quanto il servizio è reso, ossia la prestazione è effettuata.

I ricavi delle prestazioni di servizi sono riconosciuti alla data in cui le prestazioni sono ultimate ovvero, per quelli dipendenti da contratti con corrispettivi periodici, alla data di maturazione dei corrispettivi.
I ricavi di vendita sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e le rettifiche di ricavi di competenza dell'esercizio sono portate a diretta riduzione della voce ricavi.
Nella voce "altri ricavi e proventi" sono inclusi i componenti positivi di reddito, non finanziari derivanti unicamente dalla gestione accessoria.

Costi

I costi di acquisto sono rilevati in base al principio della competenza. I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci sono comprensivi dei costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) se inclusi dal fornitore nel prezzo di acquisto delle stesse, altrimenti vengono iscritti separatamente nei costi per servizi in base alla loro natura.
Vengono rilevati tra i costi, non solo quelli d'importo certo, ma anche quelli non ancora documentati per i quali è tuttavia già avvenuto il trasferimento della proprietà o il servizio sia già stato ricevuto. Per i lavori relativi ad opere di manutenzione, il costo viene rilevato nel conto economico al momento dell'accertamento dell'avvenuta prestazione da parte del richiedente.

Proventi e oneri finanziari

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria della società e vengono riconosciuti in base alla competenza temporale di maturazione.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte dirette a carico dell'esercizio sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile, in conformità alle disposizioni di legge ed alle aliquote in vigore, tenendo conto delle eventuali esenzioni applicabili.

Viene inoltre effettuata l'analisi dell'esistenza di differenze temporanee tra i valori di bilancio dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali e/o tra i componenti di reddito imputati a Conto Economico e quelli tassabili o deducibili in esercizi futuri ai fini dell'iscrizione delle imposte di competenza, secondo quanto prescrive l'OIC n. 25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC 25.

In presenza di differenze temporanee deducibili vengo iscritte imposte differite attive in bilancio solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Qualora si siano prodotte perdite fiscali, sono computate ed iscritte imposte differite attive a fronte del futuro beneficio fiscale ad esse connesso, nei limiti dei risultati imponibili realizzabili secondo una proiezione fiscale entro un periodo di tempo ragionevole definito in 5 anni.

Le imposte anticipate e differite, se presenti, sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee dell'esercizio, applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, previste dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite non sono attualizzate.

Ai fini della classificazione in bilancio, i crediti e debiti tributari vengono compensati solo se sussiste un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione fiscale e vi è l'intenzione di regolare i debiti e i crediti tributari su base netta mediante un unico pagamento.

Cambiamento dei principi contabili

Di seguito si riportano i criteri contabili seguiti in occasione dei cambiamenti di principi contabili volontari o anche obbligatori qualora non siano previste regole specifiche differenti.

Il cambiamento di un principio contabile è rilevato nell'esercizio in cui viene adottato ed i relativi fatti ed operazioni sono trattati in conformità al nuovo principio che viene applicato considerando gli effetti retroattivamente. Ciò comporta la rilevazione contabile di tali effetti sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio.

Ai soli fini comparativi, quando fattibile o non eccessivamente oneroso, viene rettificato il saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio precedente ed i dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Quando non è fattibile calcolare l'effetto cumulato pregresso del cambiamento di principio o la determinazione dell'effetto pregresso risulti eccessivamente onerosa, la Società applica il nuovo principio contabile a partire dalla prima data in cui ciò risulti fattibile. Quando tale data coincide con l'inizio dell'esercizio in corso, il nuovo principio contabile è applicato prospetticamente.

Correzione di errori

Un errore è rilevato nel momento in cui si individua una non corretta rappresentazione qualitativa e/o quantitativa di un dato di bilancio e/o di una informazione fornita in Nota Integrativa e nel contempo sono disponibili le informazioni

ed i dati per il suo corretto trattamento. La correzione degli errori rilevanti è effettuata rettificando la voce patrimoniale che a suo tempo fu interessata dall'errore, imputando la correzione dell'errore al saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in cui si individua l'errore.

Ai soli fini comparativi, quando fattibile, la Società corregge un errore rilevante commesso nell'esercizio precedente riesponendo gli importi comparativi mentre se un errore è stato commesso in esercizi antecedenti a quest'ultimo viene corretto rideterminando i saldi di apertura dell'esercizio precedente. Quando non è fattibile determinare l'effetto cumulativo di un errore rilevante per tutti gli esercizi precedenti, la Società ridetermina i valori comparativi per correggere l'errore rilevante a partire dalla prima data in cui ciò risulta fattibile.

Gli errori non rilevanti commessi in esercizi precedenti sono contabilizzati nel conto economico dell'esercizio in cui si individua l'errore, nella voce corrispondente per natura.

FATTI DI RILIEVO INTERCORSI DURANTE L'ESERCIZIO

Come anticipato nelle premesse del presente documento, nel corso dell'esercizio, la Società, in ossequio a quanto deliberato dal Socio Unico e funzionalmente al più generale progetto di dismissione del patrimonio immobiliare denominato Project Dream, ha provveduto al completamento della retrocessione del compendio immobiliare in usufrutto, al fine di permetterne all'Ente controllante la cessione dell'intera proprietà.

Più nello specifico, con atto del 24 gennaio 2022 la retrocessione ha interessato i seguenti immobili:

- ✓ Via Cavour, Roma - Hotel Genova;
- ✓ Via Cornalia, Milano - Palazzo Cornalia;
- ✓ Via Ripamonti, Pieve Emanuele MI - Ripamonti Due Hotel

Con tale atto, la linea di gestione immobiliare diretta della società, è ad oggi riconducibile nella locazione della proprietà superficiaria dell'immobile in Roma, locato alla municipalizzata AMA SpA.

Con riguardo alla gestione immobiliare per conto terzi, si segnala come, a seguito della dismissione del patrimonio immobiliare da parte della Fondazione, la società è stata interessata da una conseguente riduzione del patrimonio immobiliare gestito, tuttavia, le competenze maturate dalla stessa nell'ambito della gestione di patrimoni immobiliari, sono state oggetto di particolare apprezzamento da parte del mercato che si è concretizzato, a seguito della trattativa già avviata nella seconda parte del 2021, nella cessione dell'intero ramo di azienda avvenuta in data 29.07.2022, (con assorbimento di tutte le risorse in dipendenza di EnpamRe), da parte di altra società riconducibile al Gruppo Apollo (acquirente del portafoglio immobiliare in gestione diretta posto in vendita dalla Fondazione Enpam – "Project Dream").

La società quindi, ha avviato un processo di riorganizzazione interna, basato su cinque risorse in distacco, oltre al supporto di alcuni professionisti esterni, per la prosecuzione e gestione delle conseguenti attività amministrative.

EVENTI SUCCESSIVI

Ai sensi dell'articolo 2428 c.c. non si segnalano particolari eventi di carattere gestionale intercorsi nel corso del successivo esercizio.

STATO PATRIMONIALE

Descrizione voci dell'attivo

B IMMOBILIZZAZIONI

A) I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	€	10.106.337
Saldo al 31/12/2021	€	11.298.771
Variazione	€	-1.192.434

VOCE	VALORE AL 31/12/21	INCREMENTI	DECREMENTI	AMM.TO 2022	SVALUTAZIONE	VALORE AL 31/12/22
Costi di impianto e ampliamento Palazzo Navona RM	47.937			4.599		43.338
COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	**47.937**			**4.599**		**43.338**
Software	27.641				27.641	0
Licenze	15.294				15.294	0
Marchi	8.417			1.068		7.349
CONCESSIONI, LICENZE E MARCHI SIMILI	**51.353**			**1.068**	**42.935**	**7.350**
Avviamento Hotel Sole al Pantheon RM	1.433.132			117.109		1.316.023
Avviamento Affittacamere via della Rosetta RM	213.603			27.705		185.898
Avviamento Palazzo Navona RM	4.179.082			401.479		3.777.603
AVVIAMENTO	**5.825.817**			**546.293**		**5.279.524**
Lavori di miglioria Hotel Genova RM	229.103				229.103	-
Lavori di miglioria Hotel Sole Al Pantheon RM	434.196	133.192		71.040		496.348
Lavori di miglioria Palazzo Romana MI	3.111	244.136		123.642		123.605
Lavori di miglioria Palazzo Cornalia MI	2.518.036			172.679		2.345.357
Altri costi pluriennali (imposte di registro ex usufrutto)	126.729				126.729	
Altri costi pluriennali (spese notarili Hotel Sole Al Pantheon RM)	84.002			10.895		73.107
Altri costi pluriennali (transazione Palazzo Romana MI)	561.111			80.555		480.556
Altri costi pluriennali (transazione Palazzo Navona RM)	1.215.599			116.781		1.098.818
Altri costi pluriennali (spese accessorie transazione Palazzo Navona RM)	175.160			16.827		158.333
Altri costi pluriennali (transazione Palazzo Cornalia MI)	26.616				26.616	
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI	**5.373.664**	**377.328**		**592.419**	**382.448**	**4.776.126**
Totale	**11.298.771**	**377.328**	**-**	**1.144.379**	**425.383**	**10.106.338**

Nell'esercizio le immobilizzazioni immateriali registrano un decremento complessivo di € 1.192.434.

Le principali variazioni in aumento si riferiscono ad alcuni lavori eseguiti sulle due strutture alberghiere Palazzo Romana e Sole al Pantheon, per euro 377.328, mentre i decrementi riguardano essenzialmente la necessaria svalutazione ai sensi dell'OIC 24, dei costi capitalizzati ed inerenti le strutture il cui usufrutto è stato retrocesso in data 24.01.2022.

Non essendovi indicatori di perdite durevoli di valore, la società non ha proceduto ad effettuare svalutazioni.

B) II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	€	8.107.306
Saldo al 31/12/2021	€	9.138.921
Variazione	€	-1.031.615

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/21	INCREMENTI	DECREMENTI	COSTO STORICO AL 31/12/22	AMM.TO 2022	FONDO AMM.TO AL 31/12/2022	VALORE NETTO
Fabbricati	8.100.000			8.100.000	578.571	1.157.142	6.942.858
Impianti e macchinari	424.082	6.600	25.617	405.065	32.525	74.146	330.919
Impianti telefonico	79.075		40.906	38.169	2.386	35.037	3.132
Macchine d'ufficio	291.266	5.067	170.718	125.615	20.843	82.485	43.130
Mobili arredi	1.279.702	17.943	76.069	1.221.576	157.620	573.673	647.903
Altre immobilizzazioni	159.207	19.932	12.114	167.025	17.967	27.661	139.364
Totale	**10.333.332**	**49.542**	**325.424**	**10.057.450**	**809.912**	**1.950.144**	**8.107.306**

Rispetto al precedente esercizio si registra una diminuzione complessiva di euro 1.031.615.

Le principali movimentazioni che interessano nel periodo le immobilizzazioni materiali riguardano:

- La riduzione di euro 325.424, relativa alla cessione di arredi, macchine da ufficio ed altre attrezzature collegate al ramo di azienda ceduto, così come previsto nel Term Sheet formalizzato nel corso dell'esercizio con il Gruppo Apollo;
- Gli incrementi di euro 49.542, afferenti l'acquisto di arredi ed altre immobilizzazioni destinate alle strutture alberghiere Hotel Sole al Pantheon e Palazzo Navona.

Completano le movimentazioni delle immobilizzazioni, gli ammortamenti di periodo pari ad euro 809.912, i quali incrementano i Fondi ammortamento che registrano un totale complessivo di euro 1.950.144.

Anche per le immobilizzazioni materiali, non essendovi indicatori di perdite durevoli di valore, la società non ha proceduto ad effettuare svalutazioni.

B) III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	€	11.682.772
Saldo al 31/12/2021	€	11.682.772
Variazione	€	0

TITOLO	SCADENZA	ISIN	NOMINALE	VALORE AL 31/12/21	VALORE AL 31/12/22
BTP 1,6%	01/06/26	IT 0005170839	4.000.000	4.100.000	4.100.000
BTP ITALIA IND.	28/10/27	IT 0005388175	4.000.000	3.775.385	3.775.385
CCTEU IND.	15/09/25	IT 0005331878	4.000.000	3.807.367	3.807.367

I titoli sopra rappresentati costituiscono l'investimento effettuato nel corso del 2020, attraverso la Banca Generali in qualità di depositaria; i titoli sono stati iscritti nelle immobilizzazioni al loro valore di acquisto in una logica di investimento di lungo periodo; alla data di predisposizione del bilancio non si ravvisano perdite durevoli di valore, tali da giustificare una svalutazione dei titoli immobilizzati in bilancio.

Gli investimenti hanno una cedola semestrale i cui proventi sono stati registrati nel conto economico per competenza.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) I Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	€	64.968
Saldo al 31/12/2021	€	0
Variazione	€	64.968

Voce	Hotel Palazzo Navona	Antico Albergo del Sole al Pantheon	Palazzo Cornalia	Palazzo Porta Romana	TOTALI
MERCI	6.879	6.517	3.916	9.540	26.852
LINEA CORTESIA	7.677	5.705	11.480	8.498	33.359
PRODOTTI PULIZIA	1.325	613	1.393	1.425	4.756
Totali	**15.881**	**12.835**	**16.789**	**19.463**	**64.968**

Le rimanenze consistono principalmente in merci varie e prodotti per linea di cortesia e pulizia camere, le stesse sono valutate al costo.

C) II Crediti

Saldo al 31/12/2022	€	14.076.450
Saldo al 31/12/2021	€	15.157.130
Variazione	€	-1.080.680

VOCE	Importo	Entro 12mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Clienti	2.231.925	2.231.925		2.231.925
Crediti tributari	3.746.610	3.746.610		3.746.610
Crediti verso Controllante	5.884.147	5.884.147		5.884.147
Altri crediti	2.213.768	360.601	1.853.167	2.213.768
Totale	**14.076.450**	**12.223.283**	**1.853.167**	**14.076.450**

I crediti commerciali verso i clienti ammontano a € 2.231.925 e sono già esposti al netto del fondo svalutazione crediti di € 1.055.359.

Le principali voci che compongono il saldo dei crediti verso clienti sono cosi rappresentate:

- Euro 117.950, per canone relativo al mese di dicembre 2022 nei confronti del conduttore AMA SpA;
- Euro 1.180.788 a titolo di fee maturate e fatturate al mese di dicembre 2022 nei confronti di Dea Capitl SGR SpA, relativamente all'erogazione dei servizi di property e facility management sul Fondo Ippocrate;
- Euro 121.487 per spese da rimborsare sulla base dei mandati ricevuti al 31.07.22 nei confronti delle SGR Dea Capital, Kryalos e Coima;

- Euro 83.889 per soggiorni presso le strutture alberghiere a seguito di prenotazioni effettuate presso Agenzie di Viaggio.
- Euro 964.932 verso l'ex conduttore Atahotels spa per il mancato pagamento di canoni di locazione del secondo semestre 2014 e primo semestre 2015. Alla luce del più ampio contenzioso in essere, l'importo prudenzialmente è stato già considerato nei periodi precedenti nella stima del Fondo Svalutazione Crediti.

  Il contenzioso è ancora in atto, è stato vinto il II° grado di giudizio, pende ancora la possibilità di ricorso in Cassazione.
- Fatture da emettere 809.832 relative alle fee maturate nei confronti della SGR destinatarie del patrimonio Dream, in ragione dei contratti transitori stipulati per il periodo aprile-giugno, oltre ai conguagli effettuati sulle spese relative alla sede di Via Torino 38.

A completamento di quanto sopra, si aggiunge che, nel corso del mese di luglio, la società ha provveduto a cedere, congiuntamente al montante crediti della Fondazione Enpam, le proprie posizioni attive nei confronti di alcuni conduttori del comparto in usufrutto, conferendo a riguardo apposito mandato al Socio Unico.

Il totale dei crediti ceduti è stato pari ad euro 1.763.203, suddiviso tra le due SGR, Coima per euro 46.785 e Kryalos per euro 1.716.417, in tale ultimo importo, è stata ceduta la principale posizione creditoria verso l'Hotel Des Bains srl, per l'importo di euro 1.001.233.

L'incasso complessivo rispetto al nominale ceduto è stato di euro 608.582, pari al 35% del valore nominale, la differenza, è stata in gran parte assorbita dagli appositi accantonamenti al fondo svalutazione presente per le singole specifiche posizioni; la restante parte del fondo svalutazione, è stata riattribuita alle posizioni di credito ancora presenti, questo il dettaglio:

Fondo svalutazione al 31.12.21	Utilizzi 2022	Residuo 31.12.20222	Attribuzione	
1.977.929	922.566	1.055.363	Atahotels spa	964.932
			Ama spa	90.431

Gli utilizzi sono relativi in parte, alla svalutazione del credito (per euro 47.892) per fatture da emettere (anno 2015) nei confronti del conduttore Atahotels a titolo di aggiornamento istat, riconosciuto in via giudiziale, solo parzialmente rispetto alle previsioni contrattuali; la restante parte degli utilizzi, pari ad euro 874.675, è relativa alla chiusura delle posizioni creditorie interessate dalla predetta cessione crediti.

I Crediti Tributari sono riferibili principalmente:

- Al credito ires per € 3.390.588 quale saldo al 31.12.22;
- Al credito irap per euro 345.528, quale saldo al 31.12.22.

Relativamente ai crediti nei confronti della Controllante si segnala che gli stessi sono esclusivamente riferibili al riaddebito degli oneri anticipati dalla società, sulla base del mandato di gestione immobiliare, e rifatturati nel corso del successivo esercizio.

Gli altri crediti, di euro 2.213.768 possono essere cosi declinabili:

- Entro l'esercizio successivo euro 360.601, costituiti principalmente dagli incassi, sui canali Amex e 3C, a titolo di prenotazione e soggiorno da parte degli ospiti della linea alberghiera, importi che saranno riaccreditati sui conti correnti delle strutture da parte delle predette società;
- Oltre l'esercizio successivo, euro 1.853.167, costituiti in parte, e precisamente per euro 760.705 dai depositi cauzionali versati in ossequio ai contratti di locazione delle strutture alberghiere e per la restante parte, pari ad euro 1.092.462, per le somme provvisoriamente versate nei confronti di un ex conduttore, a titolo di avviamento riconosciuto allo stesso in sede giudiziale; ai fini di una maggior informativa si rinvia ai commenti relativi al fondo rischi.

C) IV Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	€	21.467.864
Saldo al 31/12/2021	€	24.493.769
Variazione	€	-3.025.905

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2022	IMPORTO AL 31/12/2021	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	21.453.195	24.491.465	-3.038.270
Denaro in cassa	14.669	2.304	12.365
Totali	**21.467.864**	**24.493.769**	**- 3.025.905**

Le giacenze al 31 dicembre 2022 consistono in depositi bancari privi di qualsiasi vincolo di disponibilità e sono iscritte al loro valore nominale.

I valori in cassa sono costituiti da denaro e assegni circolari momentaneamente giacenti in cassa.

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	€	123.358
Saldo al 31/12/2021	€	92.758
Variazione	€	30.600

Il saldo di euro 123.358 è composto dal rateo relativo agli interessi attivi su titoli, pari ad euro 70.664, ed al risconto di oneri di competenza del prossimo esercizio, principalmente relativi ad assicurazioni ed utenze, di euro 52.694.

Descrizione voci del passivo

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2022	€	54.306.227
Saldo al 31/12/2021	€	59.379.015
Variazione	€	-5.072.788

VOCE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DI ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	**64.000.000**	**629.265**	**4.670.065**	**- 7.906.099**	**61.393.231**
Destinazione del risultato di es.				7.906.099	
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni		-			
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo di utili di esercizi precedenti			- 7.906.099		
Risultato dell'esercizio				- 2.014.217	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	**64.000.000**	**629.265**	**- 3.236.034**	**2.014.217**	**59.379.014**
Destinazione del risultato dell'esercizio				2.014.217	
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo di utili di esercizi precedenti			- 2.014.217		
Risultato dell'esercizio corrente				- 5.072.787	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	**64.000.000**	**629.265**	**- 5.250.251**	**- 5.072.787**	**54.306.227**

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				
Riserva Legale	629.265	a-b-c	-		
Altre riserve di capitale					
Riserve di utile:					
Utili a nuovo	- 5.250.251			4.670.065	
Totale	**59.379.014**			**4.670.065**	
Quota distribuibile	-				
Quota non distribuibile	64.629.265				

B) Fondo rischi e oneri

B2) Fondi per imposte anche differite

Saldo al 31/12/2022	€	0
Saldo al 31/12/2021	€	217.910
Variazione	€	-217.910

Il Fondo che rifletteva l'accantonamento per ICI anno 2010 e 2011 oggetto di contenzioso, è stato riclassificato tra i debiti tributari per l'importo di euro 217.910, poiché a seguito della riassunzione del giudizio presso la Commissione Tributaria Regionale competente, successivamente al ricorso in Corte di Cassazione, è stata definitivamente stabilità la non debenza delle somme a titolo di sanzione già precedentemente accantonate; la società dopo l'annoso contenzioso con il Comune di Roma, verserà quindi le sole somme a titolo di capitale.

B3) Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2022	€	1.318.775
Saldo al 31/12/2021	€	226.313
Variazione	€	1.092.462

Rispetto agli esercizi precedenti il Fondo si è incrementato di euro 1.092.462 per effetto di un contenzioso apertosi con un precedente conduttore relativamente al mancato pagamento di asserite indennità ex L. 392/78 che ha visto la Società soccombere nell'ambito del giudizio di primo grado.
La società, per il tramite dei propri legali, oltre ad aver intrapreso tutte le opportune iniziative legali in sede processuale, sta valutando, possibili ulteriori azioni a rafforzamento e tutela delle legittime pretese e diritti di EnpamRe, nella prospettiva della eventuale ripetizione di quanto anticipato.
Il fondo presente in bilancio accoglie anche la somma di euro 226.313 riferita a precedenti contenziosi ancora in essere.

C) TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2022	€	0
Saldo al 31/12/2021	€	1.188.042
Variazione	€	-1.188.042

A seguito della cessione del ramo di azienda avvenuta in data 29.07.2022, è stato previsto il passaggio alla società cessionaria di tutti i rapporti di lavoro facenti capo ad EnpamRe; la società cessionaria ha accettato di prestare apposita garanzia attraverso una clausola lock up triennale, a fronte della quale, EnpamRe garantirà al cessionario, il pagamento delle somme maturate al 29.07.2022 a titolo di Tfr ed accessori, pari ad euro 1.509.742.

La predetta somma è stata quindi riclassificata quale debito nei confronti della società acquirente.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2022	€	9.994.382
Saldo al 31/12/2021	€	9.487.488
Variazione	€	506.894

VOCE	Importo	Entro 12mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Acconti	350.817			350.817
Fornitori	7.267.908			7.267.908
Tributari	702.326			702.326
Istituti previdenziali	4.800			4.800
Altri debiti	1.668.531	33.351	1.635.180	1.668.531
Totale	**9.994.382**	**33.351**	**1.635.180**	**9.994.382**

Gli acconti pari ad euro 350.817 fanno riferimento ad anticipazioni ricevute, ed in particolare per:

- Euro 100.920 relativi alle anticipazioni ricevute dalle SGR Kryalos e Coima, in funzione dei contratti di mandato transitori;
- Euro 249.897 per prenotazioni ricevute dalle strutture alberghiere in gestione diretta.

I debiti verso fornitori, fanno riferimento a fatture ricevute e da ricevere alla data di chiusura del bilancio, e possono essere cosi suddivisi:

- Debiti per fatture da liquidare euro 3.668.545 di cui relativi alla gestione alberghiera 1.634.649;
- Debiti per fatture da ricevere euro 3.599.363, di cui relativi alla gestione alberghiera 701.950;

I debiti tributari, oltre al saldo delle imposte per iva e ritenute da versare nel mese successivo alla chiusura dell'esercizio, pari ad euro 350.429, includono il saldo delle imposte di soggiorno di euro 66.890 per il Comune di Milano ed euro 65.130 per il Comune di Roma; completa il saldo dei debiti tributari, l'importo da versare al Comune di Roma relativamente al contenzioso ICI 2010/2011, inizialmente pari ad euro 439.750, ridottosi a seguito del predetto contenzioso, ad euro 219.875.

Gli altri debiti sono pari ad euro 1.668.531, di cui euro 1.635.180 con scadenza oltre l'esercizio successivo.

In particolare, in tale ultimo importo, sono contabilizzati depositi cauzionali per € 125.438, di cui euro 86.377 relativo alla locazione AMA SpA, ed il resto a somme in giacenza erogate a garanzia di alcuni precedenti appalti, peraltro in corso di restituzione per chiusura/aggiudicazione degli stessi.

Nella voce altri debiti oltre l'esercizio, è anche contabilizzata la somma da riconoscere alla cessionaria il ramo di azienda per le competenze maturate dal personale dipendente ceduto al 29.07.2022.

Sul punto, nel richiamare quanto già dettagliato nel precedente bilancio di esercizio, si ricorda come l'accordo relativo al trasferimento del ramo Property e Facility, prevedeva l'accettazione da parte dell'acquirente di una specifica clausola di lock up triennale su tutto il personale, pari ad un valore implicito di circa 11,4 mln di euro, a fronte del

pagamento da parte della Società del debito inerente il TFR e delle ferie non godute, pari ad euro 1.509.742, in caso di dimissione anticipata del lavoratore rispetto a al termine del periodo di garanzia, o alla scadenza di quest'ultimo.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	€	9.669
Saldo al 31/12/2021	€	194.842
Variazione	€	-185.173

Il saldo al 31.12.22 riguarda la quota parte di spese condominiali di competenza del 2022 che avranno la loro manifestazione numeraria nel corso del prossimo esercizio.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della Produzione

Ricavi della produzione

Saldo al 31/12/2022	€	17.645.863
Saldo al 31/12/2021	€	22.616.952
Variazione	€	-4.971.089

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2022	IMPORTO AL 31/12/2021	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Ricavi gestione alberghiera	13.064.316	2.585.463	10.478.853
Ricavi per gestione c/terzi	2.230.908	5.012.684	- 2.781.776
Ricavi per locazioni	1.446.445	4.875.824	- 3.429.379
Altri ricavi	904.194	10.142.980	- 9.238.786
Totale	**17.645.863**	**22.616.951**	**- 4.971.088**

I ricavi della gestione alberghiera assommano ad euro 13.064.316, di cui euro 12.893.453 per corrispettivi relativi ai vari soggiorni degli ospiti ed euro 170.963 per incameramento caparre "no show"; i ricavi della linea alberghiera segnano una variazione positiva di euro 10.478.853.

I ricavi della gestione immobiliare conto terzi assommano ad euro 2.230.908, e possono essere cosi declinati:

- Quanto ad euro 849.173 per compensi maturati sulla base del contratto di servizio con Fondazione Enpam, relativamente all'erogazione di servizi integrati sul patrimonio immobiliare; a seguito della dismissione avvenuta in data 24.03.2022, gi importi relativi ai predetti ricavi registrano una riduzione di circa il 74% rispetto al precedente esercizio;
- Quanto ad euro 966.208 per fee relative al mandato ricevuto dalla Dea Capital SgR SpA, per la gestione del Fondo Ippocrate;

- Quanto ad euro 73.250 per fee relative al mandato ricevuto dalla Investire SgR SpA, per la gestione del Fondo Spazio Sanità.

Le predette due commesse, sono cessate in data 29.07.2022 a seguito della cessione del ramo di azienda.

Completano i ricavi della gestione conto terzi, i compensi per la gestione dei contratti transitori, per le commesse con le SGR: Investire, Coima e Kryalos, per un totale di euro 342.277.

I ricavi da locazione assommano ad euro 1.446.445 e si riferiscono alla locazione dell'immobile in proprietà superficiaria locato alla AMA SpA per euro 1.415.469, ed al rateo di canoni per il periodo 01.01.2022-24.01.2022 su alcuni immobili in usufrutto retrocessi a tale data.

Gli altri ricavi pari ad euro 904.194 sono relativi:

- quanto ad euro 191.591 per la quota del corrispettivo relativo alla retrocessione del diritto di usufrutto di competenza del presente esercizio;
- quanto ad euro 103.373 per somme anticipate sulla conduzione dell'immobile di via Torino 38 in Roma, da ripetere nei confronti dei soggetti terzi occupanti;
- quanto ad euro 10.360 per rimborso oneri da parte del Fondimpresa relativi all'attivazione di tirocini;
- quanto ad euro 541.105 per sopravvenienze attive e rettifiche contabili di cui euro 348.817 pe recupero canoni di locazione anni precedenti;
- quanto ad euro 9.079 per riaddebito della quota parte di imposta di registro su contratti di locazione;
- quanto ad euro 30.846 per recuperi di indennizzi assicurativi ed oneri di giustizia.

Completa il saldo degli altri ricavi, la somma di euro 16.098 relativa alla plusvalenza sulla cessione di alcuni arredi ed attrezzatura varia, realizzata in occasione della cessione del ramo di azienda.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	€	23.066.345
Saldo al 31/12/2021	€	24.407.520
Variazione	€	-1.341.175

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2022	IMPORTO AL 31/12/2021	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Costi per acquisto di materie prime	1.092.719	409.218	683.501
Costo per servizi	11.895.405	4.996.856	6.898.549
Costo per godimento beni di terzi	2.223.512	2.331.840	- 108.328
Costo del personale	2.975.243	5.094.991	- 2.119.748
Ammortamenti	1.954.295	3.272.900	- 1.318.605
Svalutazione immobilizzazioni	425.657	4.556.557	- 4.130.900
Accantonamento per svalutazione crediti	353.459		353.459
Variazione delle rimanenze	- 64.968		- 64.968
Accantonamento per rischi	1.092.462		1.092.462
Oneri diversi di gestione	1.118.561	3.745.157	- 2.626.596
Totale	**23.066.345**	**24.407.519**	**- 1.341.174**

In linea generale i costi della produzione segnano, rispetto al precedente esercizio, una riduzione di euro 1.341.174, mentre in valore assoluto alcune voci, quali quelle per acquisto di materie prime e costo per servizi, registrano un incremento rispettivamente di euro 683.501 ed euro 6.898.549.

Più nello specifico, le predette voci sono funzionalmente collegate all'avvio delle quattro strutture alberghiere, le quali, dopo un primo trimestre ancora influenzato dalla nota pandemia, hanno visto a partire dal mese di aprile, un incremento del volume di affari grazie alla ripresa del turismo e dei viaggi d'affari.

In particolare, la voce B6) del conto economico, comprende in via principale acquisti inerenti il food end beverage per euro 510.459, oneri per costi camere e linea di cortesia per euro 168.120, materiali di pulizia, manutenzione, sanificazione e stigliature per euro 203.255 ed attrezzature varie per euro 78.766.

Completano il saldo di bilancio, oneri di competenza di precedenti esercizi per euro 88.731, cancelleria per euro 8.454, acquisti diversi per euro 24.778 e generi di consumo per euro 9.585.

Relativamente ai costi per servizi, il dettaglio è il seguente:

Servizi relativi alla linea di gestione alberghiera

- utenze per acqua, luce e gas, telefonia e connessione internet euro 689.479;
- servizio esternalizzato di struttura alberghiera (personale, pulizia camere, servizi commerciali) euro 4.391.321;
- software euro 57.426;
- manutenzioni euro 369.822;
- noleggio biancheria euro 320.875;
- servizi di agenzia euro 1.167.596;
- servizi di incasso pos euro 250.022;
- diritti Siae euro 18.144;
- pubblicità, mostre e fiere euro 20.485;
- quote Associative euro 6.461;
- noleggio auto euro 27.574;
- assicurazioni euro 45.455;

Completano i costi per servizi della linea di gestione alberghiera, gli importi di euro 204.184 per servizi amministrativi e gestionali, oltre ad ulteriori oneri per 72.461 quali spese bancarie, vigilanza e servizi tecnici.

I costi della produzione accolgono anche oneri non ricorrenti per euro 1.460.100 relativi ad aspetti amministrativi della gestione alberghiera e relativi a prestazioni del service esterno.

Servizi corporate

I servizi inerenti l'attività extralberghiera, consistono in particolare a:

- Costi per oneri condominiali relativi alla sede di Via Torino 38 da ribaltare nei confronti degli altri soggetti terzi presenti presso l'immobile, pari ad euro 200.840;
- Utenze per servizi telefonici e connessione internet per euro 38.138;
- Servizi legali, euro 454.540, principalmente riferibili all'assistenza ricevuta con riferimento alla locazione AMA SpA per la gestione della morosità (euro 15.423), all'assistenza nella transazione con il Gruppo Coin (euro 107.640), ed al supporto legale ricevuto nelle fasi delle trattative inerenti il ramo di azienda ceduto (euro 254.816);
- Costi inerenti il supporto di Advisory prestato da primaria società di consulenza, in relazione sia alle negoziazioni relative al trasferimento del predetto ramo, sia in merito alla cessione crediti verso conduttori, per euro 329.860;

- Servizi per trasferimento, allineamento ed adeguamento della banca dati inerente i contratti di locazione nel nuovo gestionale, funzionale alla gestione immobiliare in favore delle SGR destinatarie del patrimonio immobiliare, per euro 140.000;
- Supporto alle strutture interne di EnpamRe fino al 31.07.2022, in relazione alle attività tecniche sugli immobili, ed agli Uffici Property ed Appalti, euro 118.866;
- Assicurazioni euro 28.260;
- Servizi contabili, fiscali ed amministrativi 138.736;
- Spese per lavoro interinale eccedenti gli oneri di legge, euro 51.650;
- Spese notarili euro 43.994;
- Spese per RSPP euro 32.208;
- Oneri di competenza di precedenti esercizi, euro 408.168;

Completano i principali costi per servizi corporate, le spese relative agli organi statutari ed OdV per complessivi euro 305.873.

A tal proposito si evidenzia che, con Assemblea del Socio tenutasi in data 29.04.2022, è stato deliberato, previa opportuna modifica statutaria, la presenza di un Amministratore Unico e di un Revisore, in luogo del precedente Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale; la stessa Assemblea ha deliberato in merito ai compensi, l'indennità annua di euro 60.000 per l'Amministratore, ed euro 35.000 per il Revisore, al netto delle spese sostenute per il rivestimento della carica.

In ragione di quanto sopra, il dettaglio degli oneri per la governance è il seguente:

Dal 01.01.2022 al 29.04.2022

DAL 01/01/2022 AL 30/04/2022					
CDA	**COMPENSO**	**INDENNITA'**	**RIMBORSI**	**CONTRIBUTI**	**TOTALE**
PRESIDENTE	28.306	5.499	1.046	5.334	40.185
VICE PRESIDENTE	21.156	3.000	270	3.865	28.290
CONSIGLIERI	55.533	13.100	557	7.819	77.009
TOTALE	**104.994**	**21.599**	**1.873**	**17.017**	**145.484**
COLLEGIO SINDACALE					
Presidente	11.667	5.700		467	17.833
2 Effettivi	15.866	13.400	2.983	1.289	33.538
TOTALE	**27.533**	**19.100**	**2.983**	**1.756**	**51.371**

Si specifica inoltre che, alla data del 29.04.2022 i compensi precedentemente deliberati dall'Assemblea per gli organi societari erano:

	Consiglio di Amministrazione			**Collegio Sindacale**	
Compensi	Presidente	Vicepresidente	Consigliere	Presidente	Effettivo
	90.000	44.000	24.000	35.000	24.000

Dal 30.04.2022 al 31.12.2022

DAL 30/04/2022 AL 31/12/2022					
	COMPENSO	INDENNITA'	RIMBORSI	CONTRIBUTI	TOTALE
Amministratore Unico	41.611	-	1.103	6.732	49.446
Revisore Unico	23.333			933	24.266
Totale	**64.944**	**-**	**1.103**	**7.665**	**73.712**

Si evidenziano inoltre compensi per l'Organismo di Vigilanza che, alla data del 29.04.2022 era composto da un Presidente e due effettivi, con compensi maturati al 30.04.2022 pari ad euro 18.133; dal 29.04.2022 l'Organismo di Vigilanza ha assunto la veste monocratica, con compenso annuo di euro 20.000, corrispondente ad un rateo lordo 30.04.22-31.12.22 di euro 15.466.

Ai sensi del n.16 dell'art. 2427 del c.c. non vi sono né anticipazioni né crediti concessi agli amministratori ed ai sindaci, ne impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Relativamente agli altri costi della produzione si segnala che:

- ✓ il costo per godimento dei beni di terzi è relativo principalmente ai canoni di locazione delle strutture alberghiere "Antico Albergo del Sole Al Pantheon", "Palazzo Navona", "Affittacamere Bordoni".
- ✓ Il costo del personale ammonta a € 2.975.243 e include il costo delle risorse assunte alle dirette dipendenze della Società, il personale in distacco dalla Fondazione Enpam e gli interinali.
- ✓ Gli ammortamenti assommano ad € 1.144.380 per le immobilizzazioni immateriali, e ad euro 809.915 per immobilizzazioni immateriali.

  Nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'OIC 24, sono state eseguite svalutazioni in merito alle immobilizzazioni immateriali pari ad euro 425.657, dovute principalmente alla dismissione dei costi capitalizzati per gli immobili in usufrutto e retrocessi in data 24.01.2022.
- ✓ Relativamente alle svalutazioni crediti, la voce consiste nella differenza – non coperta da apposito fondo svalutazione - tra il valore nominale di alcune posizioni creditorie verso conduttori, ed il valore netto di cessione;
- ✓ La variazione delle rimanenze di pertinenza della linea alberghiera, consiste nella differenza tra le giacenze iniziali di magazzino per generi alimentari, bevande e prodotti per linea di cortesia, rispetto alla conta fisica eseguita alla fine dell'esercizio;
- ✓ Gli accantonamenti per rischi, rispecchiano quanto accantonato ad apposito Fondo rischi per euro 1.092.462 a seguito del contenzioso in essere con la Romana Residence srl;

✓ Tra gli oneri diversi di gestione è rappresentata l'Imposta municipale (I.M.U.) di competenza dell'esercizio 2022 (euro 236.445), la tassa sui rifiuti (euro 77.536) tasse e concessioni governative ed imposta di registro (euro 35.290), oltre ad imposte comunali quali tari, imu e cosap per anni precedenti, euro 203.649.

B) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	€	392.195
Saldo al 31/12/2021	€	150.321
Variazione	€	241.874

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2022	IMPORTO AL 31/12/2021	VARIAZIONE
Proventi finanziari	490.268	221.407	268.861
Oneri finanziari	98.071	71.086	26.985
Totale	**392.197**	**150.321**	**295.846**

Proventi finanziari

Sono rappresentati per euro 471.762 dagli interessi maturati sugli investimenti in titoli di stato italiani, e per euro 18.505 da interessi su canoni di locazione.

Oneri finanziari

Sono prevalentemente rappresentati dalle somme riconosciute in seno al decreto ingiuntivo rilasciato dal tribunale di Milano in favore della Romana residence srl.

Imposte di esercizio

Sulla base della normativa vigente si registrano imposte di esercizio per euro 44.500 a titolo di Irap.

Di seguito viene fornito uno schema riassuntivo della voce imposte esposta in bilancio:

Di seguito si riporta la riconciliazione delle imposte sul reddito (IRES e IRAP) tra le imposte teoriche, calcolate con il tax rate teorico, e quelle effettivamente imputate in bilancio:

IRES	Imponibile	Imposta	Tax rate
Risultato prima delle imposte	**- 5.028.287,01**	-	24%
IRES teorica dell'esercizio			
Aliquota teorica d'imposta			
Riconciliazione			
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi			
Tassazione delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Deduzione delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze in aumento che non si riverseranno negli esercizi successivi	5.197.954,05		
Differenze in diminuzione che non si riverseranno negli esercizi successivi			
Perdite pregresse	- 135.733,63		
ACE	- 33.933,41		
Imponibile Fiscale	- 0,00		
IRES corrente dell'esercizio	-		
Aliquota effettiva d'imposta	-		
IRAP	**Imponibile**	**Imposta**	**Tax rate**
Risultato prima delle imposte	**- 5.028.287,01**		
IRAP teorica dell'esercizio		- 196.103,19	
Aliquota teorica d'imposta			3,90
Riconciliazione			

Componenti negative escluse dalla base imponibile e altre var. in aumento	8.644.328,83	337.128,82	- 6,70
Componenti positive escluse dalla base imponibile e altre var. in dim.	- 490.267,74	- 19.120,44	0,38
Deduzioni Irap	- 2.165.421,00	- 84.451,42	1,68
Impatto maggiore aliquota Irap su imponibile Lazio	180.646,85	7.045,23	- 0,14
Imponibile fiscale	1.140.999,93		
IRAP corrente dell'esercizio		44.499,00	
Aliquota effettiva d'imposta			- 0,88

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi dell'articolo 2427 si segnala quanto segue:

n° 3 bis si è provveduto ad effettuare riduzione di valore alle immobilizzazioni 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 agli organi di Amministrazione e Controllo sono commentati nella sezione relativa ai costi per servizi;

n° 16 bis non si registrano compensi per revisione in quanto non si registrano fattispecie di revisione legale affidata a società di revisione o ad un revisore legale;

n° 22 non sono stati negoziati contratti di leasing;

n° 22 bis si segnala che esistono le seguenti transazione avvenute a costi di mercato:

4. Costi correlati al canone concessorio per il godimento del diritto di usufrutto di alcune proprietà immobiliari, corrisposto su base annua, nell'ammontare di € 6.561;
5. Ricavi correlati al compenso di Property e Facility management per € 849.173;
6. Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 239.009;
7. Indennizzo derivante dalla retrocessione della seconda porzione di immobili gestiti in usufrutto avvenuta il 24/01/2022 per € 191.591.

n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

n. 22 quater non si segnalano fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio.

n. 22 septies relativamente alla destinazione della perdita di esercizio, si propone di destinarla alla voce perdite esercizi precedenti.

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 31/12/2021.

Stato Patrimoniale Attivo	31.12.2021	Stato Patrimoniale Passivo	31.12.2021
Immobilizzazioni	6.532.897.190	P. netto	25.061.130.209
Attivo circolante	18.666.276.046	Fondi rischi e oneri	55.386.300
Ratei e risconti attivi	228.560.104	TFR	18.028.001
		Debiti	288.759.467
		Ratei e risconti passivi	4.429.363
Totale	**25.427.733.340**		**25.427.733.340**

Conto economico	31.12.2021
Valore della produzione	3.304.496.425
Costi della produzione	2.833.854.902
Differenza	470.641.523
Proventi e oneri finanziari	943.471.933
Rettifiche attività finanziarie	- 249.887.051
Risultato prima delle imposte	1.164.226.405
Imposte	22.867.606
Utile di esercizio	**1.141.358.799**

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.

L'Amministratore Unico

Dott. Luigi Mario DALEFFE

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 Enpam (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici ed Odontoiatri)

Sede Legale: Piazza Vittorio Emanuele II n. 78 – 00185 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf e Pi 07347921004

REA 1026593

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO

SUL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2022

Al Socio unico Fondazione ENPAM.

Preliminarmente si dà atto che il sottoscritto Sindaco unico è stato nominato in occasione dell'assemblea tenutasi in data 29 aprile 2022 ed allo stesso è stata affidata anche la funzione di revisione legale dei conti per il triennio 2022-2024.

Pertanto, il Sindaco Unico nell'esercizio chiuso al 31.12.2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

Le informazioni relative al periodo 1 gennaio – 29 aprile 2022 sono state desunte dagli atti del Collegio Sindacale precedentemente in carica nel quale il sottoscritto, ad ogni buon conto, ricopriva la carica di Presidente.

Il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2022, che l'Amministratore Unico ha tempestivamente trasmesso e che sottopone all'approvazione dell'assemblea, è stato redatto in forma ordinaria secondo il disposto dell'art. 2424 cc.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate Srl, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco unico per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di

sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho]mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai Responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i

risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10

L'Amministratore Unico della Enpam Real Estate Srl è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

H] svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate Srl al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la mia 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.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Ho partecipato alle assemblee dei soci e mi sono incontrato con l'Amministratore Unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho 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.

Ho acquisito dall'Amministratore Unico, anche durante le riunioni svolte, informazioni 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, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho incontrato l'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'Amministratore Unico per affrontare la ripresa post pandemica e la difficile congiuntura economica derivante dalla guerra in Ucraina, con particolare riguardo alla gestione alberghiera e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Sindaco Unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non ho effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni .

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. ho espresso il mio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. ho espresso il mio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale dell'avviamento.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte del socio unico, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Il Sindaco unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa.

Roma, 13 aprile 20223

Nicola Lorito

ENPAM REAL ESTATE S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

Relazione della società di revisione indipendente

EY S.p.A.
Via Lombardia, 31
00187 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 324755504
ey.com

Building a better working world

Relazione della società di revisione indipendente

Al Socio unico della
Enpam Real Estate S.r.l.

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Enpam Real Estate S.r.l. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 Dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione**.**

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la revisione legale ex art. 2477 del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

Responsabilità dell'amministratore unico e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 – 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 – 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Il sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la

tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Roma, 13 aprile 2023

EY S.p.A.

Beatrice Amaturo
(Revisore Legale)