

# **TIM REAL ESTATE S.r.l.**

## **Bilancio al 31 dicembre 2016**

TIM Real Estate S.r.l. con Unico Socio  
Gruppo TIM – Direzione e coordinamento di TIM S.p.A.  
Sede legale: Milano, via G. Negri, 1 – 20123 Milano  
Capitale Sociale 50.000,00 i. v.  
Codice Fiscale e Partita IVA: 09276710960  
REA: 2080239 MI  
Casella PEC: adminpec@timre.telecompost.it



# INDICE

## BILANCIO DI TIM REAL ESTATE S.r.l.

ORGANI SOCIALI AL 31 DICEMBRE 2016	3
PROSPETTI DI BILANCIO	4
Stato patrimoniale	5
Conto economico	6
Nota integrativa	7
Nota 1 Principi di redazione del bilancio	7
Nota 2 Criteri di valutazione	8
Nota 3 Immobilizzazioni immateriali	9
Nota 4 Immobilizzazioni materiali	10
Nota 5 Attivo circolante – crediti	11
Nota 6 Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11
Nota 7 Disponibilità liquide	11
Nota 8 Ratei e risconti attivi	11
Nota 9 Patrimonio netto	12
Nota 10 Debiti	12
Nota 11 Ratei e risconti passivi	13
Nota 12 Informativa sull'attività di direzione e coordinamento	14
Nota 13 Altre informazioni	16
PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	17



# ORGANI SOCIALI AL 31 DICEMBRE 2016

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<b>Presidente</b>	Massimo D'Alessandro <sup>(1)</sup>
<b>Amministratore Delegato</b>	Luca Aucelli <sup>(2)</sup>
<b>Consigliere</b>	Nicola Ussia
<b>Segretario del Consiglio</b>	Rocco Ramondino

## COLLEGIO SINDACALE

<b>Presidente</b>	Alberto De Nigro
<b>Sindaci effettivi</b>	Elisa Menicucci
	Paolo Vitale
<b>Sindaci supplenti</b>	Marco Mencagli
	Roberto Capriata

## SOCIETÀ DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

---

 (1) Nominato il 21 luglio 2016.

(2) Nominato il 21 luglio 2016. Il dott. Aucelli è anche il referente 231 della Società.

# PROSPECTI DI BILANCIO



# STATO PATRIMONIALE

## Attivo

(euro)		31.12.2016	31.12.2015
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>(A)</b>	-	-
di cui parte già richiamata		-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
I) Immobilizzazioni immateriali	3)	2.312	2.458
II) Immobilizzazioni materiali	4)	256.635.358	149.255.448
III) Immobilizzazioni finanziarie		-	-
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>(B)</b>	<b>256.637.670</b>	<b>149.257.906</b>
<b>C) Attivo Circolante</b>			
I) Rimanenze		-	-
II) Crediti	5)	484.153	761.128
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6)	3.638.545	-
IV) Disponibilità Liquide	7)	-	50.000
<b>Totale Attivo Circolante</b>	<b>(C)</b>	<b>4.122.698</b>	<b>811.128</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>(D)</b>	<b>8)</b>	<b>36.918</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>(A+B+C+D)</b>	<b>260.760.368</b>	<b>150.105.952</b>

## Passivo

(euro)		31.12.2016	31.12.2015
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>9)</b>		
I) Capitale		50.000	50.000
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		-	-
III) Riserve di rivalutazione		-	-
IV) Riserva legale		4.510	-
V) Riserve statutarie		-	-
VI) Altre riserve		-	-
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		85.677	-
IX) Utile (perdita) dell'esercizio		4.369.771	90.187
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>(A)</b>	<b>4.509.958</b>	<b>140.187</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>(B)</b>	-	-
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>(C)</b>	-	-
<b>D) Debiti</b>	<b>(D)</b>	<b>254.725.509</b>	<b>149.832.610</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>(E)</b>	<b>11)</b>	<b>1.524.901</b>
<b>Totale Passivo</b>	<b>(A+B+C+D+E)</b>	<b>260.760.368</b>	<b>150.105.952</b>



# CONTO ECONOMICO

(euro)	Esercizio 2016	Esercizio 2015
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.428.642	746.191
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>(A) 18.428.642</b>	<b>746.191</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) Per servizi	309.156	9.368
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	590	42
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.663.043	318.734
	6.663.633	318.776
14) Oneri diversi di gestione	1.293.439	110.810
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(B) 8.266.228</b>	<b>438.954</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(A-B) 10.162.414</b>	<b>307.237</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
17) Interessi e oneri finanziari		
a) da imprese controllanti	(2.845.615)	(138.555)
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(C) (2.845.615)</b>	<b>(138.555)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>(D)</b>	<b>-</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(A-B+C+D) 7.316.799</b>	<b>168.682</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
a) imposte correnti	(3.361.110)	(82.189)
b) imposte relative ad esercizi precedenti	9.318	-
c) imposte differite e anticipate	404.764	3.694
d) proventi da consolidato fiscale	-	-
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>(E) (2.947.028)</b>	<b>(78.495)</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(A-B+C+D+E) 4.369.771</b>	<b>90.187</b>



# NOTA INTEGRATIVA

## NOTA I PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016, del quale la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità alla vigente normativa integrata e interpretata dai principi contabili nazionali emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Ricorrendo i presupposti, il bilancio di esercizio di TIM Real Estate (la "Società") è stato redatto in ottemperanza all'art. 2435-bis del Codice Civile (*Bilancio in forma abbreviata*), come modificato dall'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 139 del 18 agosto 2015, in attuazione della Direttiva Europea 2013/34/UE.

Il bilancio di esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, conforme allo schema previsto dagli artt. 2424, 2424-bis e art. 2435-bis commi 2 e 3 del Codice Civile, dal Conto Economico conforme allo schema di cui agli artt. 2425, 2425-bis e art. 2435-bis commi 2 e 3 del Codice Civile, nonché dalla presente Nota Integrativa redatta ai sensi degli artt. 2427 e 2435-bis comma 5 del Codice Civile. I valori di confronto, ove del caso, sono coerentemente riclassificati.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in unità di euro, senza cifre decimali, mentre la nota integrativa è redatta in migliaia di euro come consentito dall'art. 2423, comma 6, del Codice Civile.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è stato indicato l'importo corrispondente dell'esercizio precedente. I dati comparativi fanno riferimento al periodo 19 novembre 2015 (data di costituzione della Società) – 31 dicembre 2015.

Non sono indicate le voci di dettaglio con valore nullo in entrambi gli esercizi posti a confronto.



## NOTA 2

# CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni di cui all'art. 2426 del Codice Civile.

La valutazione delle voci economiche e patrimoniali rispetta i principi generali della prudenza, della competenza ed è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

I criteri di valutazione più significativi seguiti nella redazione del bilancio d'esercizio sono esposti qui di seguito:

- le **immobilizzazioni immateriali** sono iscritte al costo di acquisto e ammortizzate in quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione; l'immobilizzazione che, alla data della chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore è iscritta a tale minore valore;
- le **immobilizzazioni materiali** sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di oneri accessori, e ammortizzate in quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione; l'immobilizzazione che, alla data della chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore è iscritta a tale minore valore;
- i **crediti** sono esposti al valore di presunto realizzo;
- le **attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**, rappresentate unicamente dal rapporto di tesoreria accentratata presso la Controllante, sono iscritte al loro valore nominale;
- le **disponibilità liquide** vengono iscritti al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del presumibile valore di realizzo;
- i **debiti** sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione;
- i **ratei e risconti** sono iscritti in base al principio della competenza economica;
- i **ricavi** e i **costi** sono iscritti in base al principio della competenza economica. I ricavi derivanti dai servizi resi sono contabilizzati al momento della prestazione sulla base del loro avanzamento. Per i costi relativi a servizi ricevuti e non ancora fatturati sono effettuati appositi stanziamenti. In particolare:
  - le **spese di manutenzione ordinaria e di riparazione** che non comportano incrementi patrimoniali sono spese direttamente nell'esercizio in cui vengono sostenute;
  - le **quote di ammortamento**, imputate a conto economico, sono state calcolate in funzione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.



## NOTA 3 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 2 migliaia di euro (3 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e presentano la seguente composizione e variazione:

(migliaia di euro)	<b>31.12.2015</b>	Investimenti	Ammortamenti	Dismissioni	Riclassifiche	<b>31.12.2016</b>
Costi di impianto e ampliamento	<b>3</b>	-	1	-	-	<b>2</b>
<b>Totale</b>	<b>3</b>	-	<b>1</b>	-	-	<b>2</b>

L'importo capitalizzato si riferisce alle spese di costituzione della Società, avvenuta in data 19 novembre 2015.

Le quote di ammortamento sono imputate a conto economico sulla base della vita utile dei beni stessi (5 anni).



## NOTA 4

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 256.635 migliaia di euro (149.255 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e presentano la seguente composizione e variazione:

(migliaia di euro)	<b>31.12.2015</b>	Investimenti	Ammortamenti	Dismissioni	<b>31.12.2016</b>
Terreni edificati	34.830	24.346	-	-	<b>59.176</b>
Fabbricati industriali	114.425	89.157	(6.663)	-	<b>196.919</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	540	-	-	<b>540</b>
<b>Totale</b>	<b>149.255</b>	<b>114.043</b>	<b>(6.663)</b>	-	<b>256.635</b>

Gli investimenti dell'esercizio sono relativi agli acquisti, intervenuti nei mesi di gennaio e febbraio 2016, di due immobili:

- immobile di Tor Pagnotta - Roma (50.200 migliaia di euro e relativi oneri accessori);
- immobile di via Oriolo Romano, 257 - Roma (60.000 migliaia di euro e relativi oneri accessori).

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono ai così sostenuti per l'ammodernamento degli immobili di proprietà.

Le quote di ammortamento sono imputate a conto economico sulla base delle vite utili dei fabbricati (30 anni).

Gli immobili acquistati sono locati alla Capogruppo TIM S.p.A.; la Società ha pertanto ricavi realizzati esclusivamente verso la propria Controllante.

Il valore lordo, le svalutazioni per riduzione di valore e gli ammortamenti accumulati al 31 dicembre 2015 e 2016 sono così riepilogati:

(migliaia di euro)	<b>31.12.2015</b>			
	Valore lordo	Svalutazioni accumulate	Fondo ammortamento	Valore netto
Terreni edificati	34.830	-	-	34.830
Fabbricati industriali	114.744	-	(319)	114.425
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>149.574</b>	-	<b>(319)</b>	<b>149.255</b>

(migliaia di euro)	<b>31.12.2016</b>			
	Valore lordo	Svalutazioni accumulate	Fondo ammortamento	Valore netto
Terreni edificati	59.176	-	-	59.176
Fabbricati industriali	203.901	-	(6.982)	196.919
Immobilizzazioni in corso e acconti	540	-	-	540
<b>Totale</b>	<b>263.617</b>	-	<b>(6.982)</b>	<b>256.635</b>

## NOTA 5 ATTIVO CIRCOLANTE – CREDITI

Ammontano a 484 migliaia di euro (761 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composti:

(migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
Crediti verso clienti	-	507
Crediti verso controllanti	3	239
Crediti tributari	73	11
Imposte anticipate	408	4
<b>Totale</b>	<b>484</b>	<b>761</b>

Al 31 dicembre 2016 non sono presenti crediti scadenti oltre l'esercizio successivo.

Al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015 non è presente alcun fondo svalutazione crediti.

## NOTA 6 ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

La voce si riferisce al conto corrente intercompany gestito in cash pooling con la Controllante Telecom Italia pari a 3.639 migliaia di euro.

## NOTA 7 DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono pari a zero (50 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

## NOTA 8 RATEI E RISCONTI ATTIVI

Sono pari a zero (37 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).



## NOTA 9

## PATRIMONIO NETTO

### Movimenti del patrimonio netto dell'esercizio 2016

(migliaia di euro)	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva versamenti in conto futuri aumenti di capitale	Altre riserve	Utile (Perdita) portati a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	<b>Totale Patrimonio netto</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2015</b>	50	-	-	-	-	-	90	140
Destinazione risultato	-	4	-	-	-	86	(90)	-
<b>Totale utile (perdita) dell'esercizio</b>	-	-	-	-	-	-	4.370	4.370
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	-	-	-	<b>86</b>	<b>4.370</b>	<b>4.510</b>

## NOTA 10

## DEBITI

Ammontano complessivamente a 254.726 migliaia di euro (149.833 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), sono così costituiti:

(migliaia di euro)	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Debiti verso fornitori	540	132
Debiti verso imprese controllanti	250.286	149.468
Passività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	147
Debiti tributari	3.861	82
Altri debiti	39	4
<b>Totale Debiti</b>	<b>254.726</b>	<b>149.833</b>

Il debito verso imprese controllanti è relativo al contratto di finanziamento a breve termine stipulato con la Controllante TIM S.p.A. per consentire l'attività operativa della Società.

Al 31 dicembre 2016 non sono presenti debiti scadenti oltre l'esercizio successivo.

## NOTA 11 RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano a 1.525 migliaia di euro (133 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), sono riferiti a risconti passivi per 1.512 migliaia di euro (pari a zero al 31 dicembre 2016) a fronte di canoni di locazione incassati anticipatamente e a ratei passivi per 13 migliaia di euro (133 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) relativi agli interessi finanziari passivi dovuti alla Controllante per il finanziamento concesso.



# NOTA 12

## INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, disciplinanti la trasparenza nell'esercizio di attività di direzione e coordinamento di società, si dà atto che tale attività viene svolta da TIM S.p.A..

Nell'esercizio di tale attività:

- TIM S.p.A. non ha in alcun modo arrecato pregiudizio agli interessi e al patrimonio della Società;
- è stata assicurata una completa trasparenza dei rapporti infragruppo, tale da consentire a tutti coloro che ne abbiano interesse, di verificare l'osservanza del principio precedente;
- le operazioni effettuate con TIM S.p.A., nonché con le società ad essa soggette, sono state effettuate secondo logiche di miglioramento dell'efficienza e in linea con le *practice* di mercato.

Sempre con riferimento all'informativa di cui sopra, è di seguito riportato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2015 di TIM S.p.A.; TIM S.p.A. redige inoltre il bilancio consolidato.

---

### Situazione patrimoniale-finanziaria

(milioni di euro)	<b>31.12.2015</b>
Attività immateriali	31.103
Attività materiali	11.531
Altre attività non correnti	12.218
<b>Totale Attività non correnti</b>	<b>54.852</b>
<b>Attività correnti</b>	<b>5.889</b>
<b>Attività cessate / Attività non correnti destinate ad essere cedute</b>	-
<b>Totale Attività</b>	<b>60.741</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>16.111</b>
Capitale sociale	10.720
Riserve	1.731
Utili (perdite) accumulati, incluso l'utile dell'esercizio	3.660
Passività finanziarie non correnti	30.743
Fondi relativi al personale	1.278
Fondo imposte differite	2
Fondi per rischi ed oneri	324
Debiti vari ed altre passività non correnti	601
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>32.948</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>11.682</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>44.630</b>
<b>Totale Patrimonio netto e Passività</b>	<b>60.741</b>



## Conto economico

(milioni di euro)	2015
Ricavi	13.797
<b>Risultato operativo ante ammortamenti, plusvalenze/(minusvalenze) e ripristini di valore/(svalutazioni) di attività non correnti (EBITDA)</b>	<b>5.266</b>
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>2.188</b>
Proventi (oneri) da partecipazioni	(132)
Proventi finanziari	2.121
Oneri finanziari	(4.546)
<b>Utile (perdita) prima delle imposte derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(369)</b>
Imposte sul reddito	(96)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(465)</b>
Utile (Perdita) da Attività cessate/Attività non correnti destinate ad essere cedute	9
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>	<b>(456)</b>

Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di TIM S.p.A. (Controllante) al 31 dicembre 2015, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data (ultimo bilancio approvato della Controllante), si rinvia alla lettura del bilancio che, corredata della relazione della Società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge, disponibili in forma completa e originale tramite accesso al sito internet del Gruppo TIM [www.telecomitalia.com](http://www.telecomitalia.com).



## NOTA 13 ALTRÉ INFORMAZIONI

### INFORMAZIONI AI SENSI ART. 2428 N.3) E 4)

Si segnala che la Società nel corso del 2016 non ha acquistato né alienato quote proprie o azioni delle società controllanti e che al 31 dicembre 2016 non detiene quote proprie o azioni delle società controllanti, anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

### COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI ED ORGANISMO DI VIGILANZA

Sono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori e i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile.

I membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso, né è stato concesso loro alcun credito.

I compensi spettanti ai Sindaci della società sono pari a 35.000 euro annui.

### COMPENSI A SOCIETÀ DI REVISIONE

(in euro)

PwC S.p.A.

#### Servizi di revisione:

revisione bilancio individuale d'esercizio	17.000
revisione Reporting package annuale in forma individuale	3.500
<b>Totale corrispettivi 2016 per servizi di revisione</b>	<b>20.500</b>

### ULTERIORI INFORMAZIONI RICHIESTE DAL CODICE CIVILE

Si segnala quanto segue:

- al 31 dicembre 2016 non sussistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale;
- la Società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

### FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI TIM REAL ESTATE S.r.l. IN TIM S.p.A.

Nell'ambito del programma di razionalizzazione delle partecipazioni, il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo TIM S.p.A. ha approvato, in data 3 febbraio 2017, l'avvio del processo di integrazione della Società nella Capogruppo. E' previsto che l'operazione di integrazione societaria si realizzzi entro l'estate del 2017.

### PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2016

Non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

## PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

In relazione a quanto in precedenza esposto, si sottopone all'approvazione dei Soci:

- il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, dal quale risulta un utile di esercizio pari a 4.369.770,73 euro;
- la destinazione dell'utile di esercizio come segue:
  - a) accantonamento a riserva legale per un importo di 5.490,00 euro;
  - b) riporto a nuovo per un importo di 4.364.280,73 euro.

L'Amministratore Delegato  
Ingegner Luca Arcelli

