LA STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 9 risorse con contratto di lavoro a tempo determinato e 18 a tempo indeterminato oltre a 27 risorse distaccate in favore della società dalla Fondazione Enpam, e rispetto al 31 dicembre 2011 non si è pertanto registrata alcuna variazione nella struttura aziendale.

Relativamente alle condizioni ambientali interne dei lavoratori non si registrano eventi che possano incidere negativamente sulla salubrità e la qualità lavorativa degli stessi, e sono stati presi tutti gli accorgimenti affinché il trattamento ad essi riservato risponda al livello contrattuale di inquadramento; sono state attuate le disposizioni del Decreto L.gvo n° 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

INFORMAZIONI FINANZIARIE

La società al fine di far fronte alle proprie esigenze di carattere gestionale, ha potuto far affidamento esclusivamente su mezzi propri, pertanto non v'è stato nel corso dell'esercizio alcun ricorso al capitale di terzi, se non quello già consolidato negli anni precedenti.

La Società di conseguenza non ha registrato variazioni nel debito per finanziamento soci che si è definito nello stesso importo del precedente esercizio.

Vi illustro per anno di formazione i finanziamenti ricevuti:

2003	2004	2005	2006
5.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000
25.000.000	10.000.000	20.000.000	
10.000.000	25.000.000	10.000.000	
35.000.000			
75.000.000	50.000.000	45.000.000	10.000.000

che ricordo fruttano al socio unico un tasso annuo creditore del 2%.

Per completezza di esposizione in virtù del novellato articolo 2428 c.c. Vi allego il rendiconto finanziario elaborato sulla base degli scostamenti intercorsi tra il 2011 ed il presente esercizio al fine di verificare le aree operative dalle quali si sono generate le variazioni di liquidità.

RENDICONTO FINANZIARIO VARIAZIONI 2012/2011					
A	DISPONIBILITA' INIZIALI				102.220.363
B	CASH FLOW OPERAZIONALE				39.496.271
+	UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO			5.527.536	
+	AMMORTAMENTI			6.700.795	
	IMMATERIALI	6.182.493			
	MATERIALI	518.302			
-	PLUSVALENZE DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI			-	
+	SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI			-	
+	VARIAZIONE NEL TFR E NEI FONDI RISCHI E ONERI			7.171.098	
-	VARIAZIONE NEI CREDITI A BREVE RATEI E RISCONTI			- 15.379.830	
+	VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATEI E RISCONTI			4.717.012	
C	CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOB.				- 373.270
-	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			303.779	
-	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			69.491	
-	FINANZIARIE			-	
+	DISINVESTIMENTI			-	
D	CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				- 74.317
+	ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI			-	
+	CONFERIMENTI SOCI A PAGAMENTO			-	
+	FINANZIAMENTO SOCI				
+	CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE			-	
-	CREDITI A M/L TERMINE			74.317	
+	DEBITI A M/L TERMINE			-	
-	RIMBORSI DI FINANZIAMENTI			-	
-	RIMBORSO DI CAPITALE			-	
E	DISTRIBUZIONE DI UTILI				-
F	CASH FLOW D'ESERCIZIO (B+C+D+E)				39.048.684
G	DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (A+F)				141.269.047

- all'autofinanziamento generato dagli ammortamenti di esercizio per un valore di € 6.700.795, oltre
- all'incremento dei debiti a breve per forniture di € 4.717.012.

Mentre a livello di cash flow da attività di investimento, si è generato un assorbimento di liquidità pari ad € 373.270 in seguito agli investimenti eseguiti sugli immobili in usufrutto, per la riorganizzazione della sede di Roma e per l'acquisto delle attrezzature necessarie all'implementazione della struttura.

INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. Vi fornisco inoltre le seguenti informazioni.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale della società, lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		***PASSIVO***	
IMMOBILIZZAZIONI	89.490.193	*PATRIMONIO NETTO*	61.914.955
ATTIVO CIRCOLANTE	173.597.840	*FONDI RISCHI TFR E DEBITI*	201.396.135
RATEI E RISCONTI ATTIVI	581.376	*RATEI E RISCONTI PASSIVI*	358.319
TOTALE ATTIVITA'	**263.669.409**	***TOTALE PASSIVITA'***	**263.669.409**

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

A	IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE		89.490.193
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		73.387.608	
IMM. MATERIALI NETTE		16.102.585	
B	CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO		12.677.806
CREDITI V/CLIENTI		12.677.806	
C=A+B	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO		102.167.999
D	(FONDI)		- 7.783.388
(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)		- 7.686.902	
(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)		- 96.486	
E=C-D	CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO		94.384.611
F	ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE		161.501.410
ALTRE ATTIVITA'		20.232.363	
Crediti v/Erario	541.771		
Atri crediti	19.109.216		
Risconti attivi	581.376		
LIQUIDITA'		141.269.047	
G=E+F	CAPITALE INVESTITO		255.886.021
H	CAPITALE PROPRIO		61.914.955
CAPITALE VERSATO		64.000.000	
RISERVE E RISULTATI A NUOVO		- 7.612.581	
UTILE DELL'ESERCIZIO		5.527.536	
I	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L		180.149.834
DEBITI INFRAGRUPPO		180.000.000	
ALTRI DEBITI		149.834	
L	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE		13.821.232
DEBITI COMMERCIALI		7.841.456	
ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE		5.621.458	
ALTRE PASSIVITA'		358.318	
M=H+I+L	CAPITALE RACCOLTO		255.886.021

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società riesce ad equilibrare l'indebitamento a breve termine di € 13.821.232 con il capitale circolante operativo di € 12.677.806 e con le attività finanziarie totali di € 161.501.410, con le quali copre il 90% dell'indebitamento a media/lunga scadenza rappresentato essenzialmente dal finanziamento soci di € 180.000.000, a fronte del quale la società registra un investimento durevole rappresentato dalla capitalizzazione dei costi per ristrutturazione ed investimenti immobiliari per € 89.490.193 al netto degli ammortamenti.

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

CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	9.048.229
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	10.611.876
IMPOSTE D'ESERCIZIO	(5.084.340)
UTILE D'ESERCIZIO	5.527.536

da cui si evince un valore della produzione di periodo di € 9.048.229, che al netto della gestione finanziaria e straordinaria comporta un risultato ante imposte di € 10.611.876.
Le imposte di periodo correnti assommano ad € 5.084.340, così dettagliabili:

IRES	€	4.289.733
IRAP	€	794.607
TOTALE	€	5.084.340

che una volta dedotte dal risultato lordo, fanno registrare un utile netto di esercizio pari ad € 5.527.536.

Il tax ratio di periodo si attesta sul 48% del risultato lordo, per effetto delle riprese a tassazione dovute essenzialmente all'Imu di periodo per l'Ires, nonché ai fini Irap per il costo degli oneri finanziari e costo del personale.

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

		2012	2011	VARIAZIONI
A	RICAVI NETTI DELLE VENDITE	28.758.219	34.215.603	
B	*VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO*	*28.758.219*	*34.215.603*	*- 5.457.384*
C	COSTI PER MATERIE PRIME	30.428	21.991	
D	COSTI PER SERVIZI	2.937.891	2.782.160	
E	COSTO GOD. BENI DI TERZI	3.000.000	599.895	
F	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.370.797	2.738.284	
G	*VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA*	*17.419.103*	*28.073.273*	*-10.654.170*
H	COSTO DEL LAVORO	1.634.565	1.087.728	
I	*MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)*	*15.784.538*	*26.985.545*	*-11.201.007*
L	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	6.736.309	20.753.882	
M	*MARGINE OPERATIVO NETTO*	*9.048.229*	*6.231.663*	*2.816.566*
N	GESTIONE FINANZIARIA : PROVENTI FINANZIARI	5.070.941	2.477.445	
O	*RISULTATO ANTE ON. FIN. (EBIT)*	*14.119.170*	*8.709.108*	*5.410.062*
P	ONERI FINANZIARI	3.603.938	3.605.226	
Q	*RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA*	*10.515.232*	*5.103.882*	*5.411.350*
P	GESTIONE STRAORDINARIA	96.644	1.300	
Q	*PRE TAX PROFIT*	*10.611.876*	*5.105.182*	*5.506.694*
R	IMPOSTE	5.084.340	2.324.832	
S	*REDDITO NETTO D'ESERCIZIO*	*5.527.536*	*2.780.350*	*2.747.186*

E' da notare che la società a livello dei primi margini di struttura, presenta delle variazioni di carattere negativo, e questo sino alla configurazione del margine operativo lordo (EBITDA), che nel corso dell'esercizio ha subito l'influenza dell'incremento di oneri di gestioni quali i nuovi canoni concessori, il maggior onere per le imposte municipali, e i minor proventi dovuti al rilascio del fondo svalutazione crediti.

Comunque, pur essendo stati registrati nel corso dell'esercizio maggior oneri di gestione quali il canone concessorio che passa da € 600.000 circa ad € 3.000.000, maggior imposte comunali che passano da circa € 2.500.000 ad € 5.000.000, il margine operativo netto ha fatto registrare un incremento di € 2.816.566, grazie alla rinegoziazione del contratto di

usufrutto, che ha implicato la spalmatura dei lavori su beni di terzi in un periodo più futuro (2024) rispetto alla precedente scadenza (2015).

Si segnala inoltre che grazie ad una oculata ed efficace programmazione degli impieghi della liquidità giacente, la società è riuscita a compensare, traendone al contempo un margine positivo di € 1.467.003, gli oneri finanziari di periodo, andando quindi a far registrare un risultato operativo della gestione ordinaria di € 5.411.350.

INDICI		2010	2011	2012
ROI	EBIT (MARG. OP. NETTO) / CAP. INV. NETTO	1,73	4,77	14,96
AT	FATTURATO / CAPITALE INVESTITO	12,34	26,20	30,47
ROS	EBIT / FATTURATO	7,91	25,45	49,10
EBIT	MARG. OPERAT. NETTO	2.306.370	8.709.108	14.119.170
EBITDA	MARGINE OPERATIVO LORDO	23.679.741	26.985.545	15.784.538
AUTONOMIA FINANZIARIA	PATRIMONIO NETTO / TOTALE PASSIVITA'	29,25	29,79	31,92

- L'indice ROI ha registrato un sostanziale incremento passando dal 4.77% del 2011 al 14.96% del 2012, sia per l'effetto della riduzione del capitale investito netto conseguenza logica degli accantonamenti per ammortamenti sia per l'incremento registrato a livello di margine operativo netto;
- il ROS basato sull'EBIT (margine operativo netto) registra una variazione positiva del 100% rispetto al 2011 per effetto sia della maggior remunerazione degli impieghi sulla liquidità giacente, sia per effetto dei minor ammortamenti di esercizio.
- L'indice AT (Assets Turnover) indicatore della proporzionalità del fatturato rispetto al capitale investito segnala un aumento rispetto all'esercizio precedente, per effetto della riduzione degli investimenti in conseguenza degli ammortamenti di esercizio;
- I margini operativi netti (EBIT) e lordi (EBITDA) hanno registrato rispettivamente un incremento il primo, per effetto del prolungamento del rapporto di usufrutto che ha comportato una miglior riqualificazione degli ammortamenti di esercizio per i lavori su beni di terzi, ed un decremento il secondo come logica conseguenza dell'incremento dei canoni di usufrutto da una parte e delle imposte municipalizzate dall'altra;

- L'indice di autonomia finanziaria indicatore dell'incidenza del ricorso al capitale proprio rispetto a quello di terzi, non subisce particolari variazioni.

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 31.12.2012 proprie quote, nè azioni o quote di società controllanti. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2012, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.

Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1,2,3,4 e 6bis del C.C.

EVENTUALI RISCHI FUTURI

Relativamente ai rischi da cui la società potrebbe subire conseguenze negative a livello gestionale, sulla base di previsioni prudenziali si precisa quanto segue.

Nell'ambito dei rapporti locatizi, una volta definito - come già precisato nel corso della presente relazione – il rapporto locatizio con il conduttore Atahotels spa, i cui canoni di locazione rappresentano per la società circa il 50% del fatturato, non si dovrebbero prevedere particolari anomalie nell'ambito della gestione patrimoniale diretta.

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel periodo compreso tra la chiusura dell'esercizio e la predisposizione del progetto di bilancio a cura degli amministratori, è stato preso in debita considerazione la notifica del lodo arbitrale del 02/03/2013, afferente il giudizio intrapreso dalla BMT srl conduttrice della struttura denominata Hotel Magnolia.

Ai fini di una chiara esposizione della vicenda si ricorda che la struttura oggetto di contenzioso fu trasferita alla società con gli atti di usufrutto del 2007.

Precedentemente, l'immobile di proprietà della Fondazione Enpam fu locato nel corso del 2000 alla Di.S.Co. s.r.l. con durata della locazione di anni 9 più 9, la quale successivamente alla stipula del contratto di locazione, cedeva alla B.M.T. s.r.l. la propria azienda destinata a stabilimento termale.

In data 25 febbraio 2009, la Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale s.p.a., rilevava da Hotelturist s.p.a. l'intera partecipazione al capitale sociale di BMT s.r.l..

Con l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale della BMT s.r.l. la Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale s.p.a., effettuava un accertamento sullo stato di conservazione della struttura alberghiero termale verificando la necessità di urgenti interventi di manutenzione straordinaria, depositando presso il Tribunale di Padova un ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. 696 e 696 bis c.p.c., al fine di verificare la congruità dei lavori eseguiti dalla Fondazione Enpam al momento della stipula del contratto di locazione (anno 2000).

Il CTU determinò che il costo degli interventi necessari per riportare la struttura in uno stato di perfetta funzionalità e rispetto normativo, erano quantificabili in € 3.400.810, ritenendo non sufficienti gli interventi eseguiti dalla proprietà nel corso del 2000.

Il 21 marzo 2011 BMT s.r.l. introduceva il noto giudizio arbitrale che a seguito di vari tentativi di conciliazione ed ad una CTU tecnica contabile, con Lodo del 2 marzo 2013 definiva la controversia riconoscendo alla B.M.T. s.r.l. il diritto al risarcimento dei danni patiti per il complessivo importo di € 6.992.602,76 oltre interessi dalla domanda e rivalutazione monetaria, con refusione delle spese di lite previa compensazione parziale in ragione di 1/3.

Atteso che la risoluzione del contratto ed il predetto risarcimento, come statuito dal Collegio Arbitrale, vanno ricondotti alle lamentate inefficienze relative ad alcune strutture (es. piscine) ed agli impianti (es antincendio) il cui rifacimento era previsto dal contratto di locazione stipulato il 30.10.2000, la società ha prontamente provveduto ad inviare apposita richiesta al socio unico, locatore dell'immobile all'epoca dei fatti, al fine di verificare la possibilità di copertura del fondo rischi discendente dal lodo arbitrale, trovandone accoglimento.

La società comunque, provveduto alla presa in carico dell'immobile in data 17/04/2013, in seguito alla declarata risoluzione anticipata da parte del Collegio, ha provveduto alla predisposizione di apposito atto di appello con istanza di sospensione delle disposizioni arbitrali, presso la Corte di appello di Roma

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo alla copertura delle perdite pregresse.

ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2013 la società continuerà a portare a compimento i lavori residui sul proprio patrimonio e solo sulla base di approfondite valutazioni, saranno prese in considerazione possibilità di investimenti immobiliari, nonché l'effettuazione di ulteriori lavori.
La società proseguirà inoltre nello svolgimento dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del socio unico Fondazione Enpam, ed eventualmente si prenderà in considerazione la possibilità di eseguire la predetta attività anche in favore di patrimoni immobiliari di terzi soggetti.

In chiusura della presente relazione vorrei cogliere l'occasione per porgere un sentito ringraziamento a tutto il Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale nonché al personale della società per l'opera sin qui svolta.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Alberto Oliveti

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2012

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

Al socio unico della Società Enpam Real Estate srl.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2012 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

- ***Attività di vigilanza***

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

Abbiamo partecipato a una assemblea dei soci ed a otto riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le 10 riunioni svoltesi abbiamo acquisito dalla Direzione Generale informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza 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.

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

Non sono pervenute denunzie *ex* art. 2408 c.c.

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

- ***Bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012 approvato dal CdA in data 23/04/2013.

Il Collegio ha rinunciato ai termini di cui all'articolo 2429 c.c..

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

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

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

In ordine al bilancio d'esercizio chiuso al 31-12-2012 da noi esaminato, riferiamo quanto segue.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti importi:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		***PASSIVO***	
IMMOBILIZZAZIONI	89.490.193	*PATRIMONIO NETTO*	61.914.955
ATTIVO CIRCOLANTE	173.597.840	*FONDI RISCHI TFR E DEBITI*	201.396.135
RATEI E RISCONTI ATTIVI	581.376	*RATEI E RISCONTI PASSIVI*	358.319
TOTALE ATTIVITA'	**263.669.409**	***TOTALE PASSIVITA'***	**263.669.409**

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

CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	9.048.229
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	10.611.876
IMPOSTE D'ESERCIZIO	(5.084.340)
UTILE D'ESERCIZIO	5.527.536

Il Collegio prende inoltre atto che il fondo svalutazione crediti è stato incrementato da € 523.000,00 ad € 558.514,00 al fine di ricondurre il credito nei confronti della Ama spa al valore di presunto realizzo, in considerazione dell'attuale morosità cumulata dal conduttore pari ad € 2.138.065 alla data di chiusura dell'esercizio, morosità per la quale la società ha peraltro attivato le opportune azioni legali per il recupero del proprio credito.

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

Al socio unico della Società Enpam Real Estate srl

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate srl al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della società, ed è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

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

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

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa sul bilancio chiuso al 31/12/2011.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto é stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori ed è nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2012.

TERZA PARTE - CONCLUSIONI

Considerando anche le risultanze dell'attività di revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio il Collegio propone all'Assembla di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2012, così come redatto dagli Amministratori.

Roma 24/04/2013

Il Collegio Sindacale

Dott. Vittorio Cerracchio

Dott. Ugo Venanzio Gaspari

Dott. Francesco Noce

Via Po, 32
00198 Roma
tel. +39 06 324 75 1
fax +39 06 324 75 504
www.ey.com

Relazione della società di revisione

Ai Soci della
Enpam Real Estate S.r.l.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Enpam Real Estate S.r.l.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, la revisione contabile ex art 2477 del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Trattandosi del primo anno di revisione, il bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, non è stato assoggettato a revisione contabile e, pertanto, non esprimiamo alcun giudizio sullo stesso.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Roma, 24 aprile 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Mauro Ottaviani
(Socio)

PAGINA BIANCA