

*Bilancio al 31.12.2015*

- € 11.900.023 per le spese da sostenere in nome del Socio Unico Fondazione Enpam relativamente alle fatture ricevute dalla società, nell'ambito del mandato, e che saranno rifatturate allo stesso, una volta eseguiti i relativi pagamenti;
- € 10.307.720 per l'indennità di retrocessione del diritto di usufrutto.

In particolare si evidenzia che a fronte della retrocessione anticipata del diritto di usufrutto come sopra specificato, il Socio Unico ha riconosciuto un corrispettivo del diritto reale di godimento, calcolato sul valore di mercato degli immobili retrocessi, attualizzato al tasso di interesse legale per gli anni residui al 2024, data di naturale scadenza del diritto concesso.

La restante parte degli altri crediti è per lo più riconducibile per l'importo scadente entro l'esercizio successivo al ribaltamento dei costi di gestione dell'immobile di Via Torino 38 nei confronti della Enpam Sicura srl (euro 8.882), mentre per la parte con scadenza oltre l'esercizio successivo, di euro 6.720, ai depositi cauzionali su contratti di utenza.

Si riportano le movimentazioni del fondo svalutazione crediti.

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 C.C.	F.DO EX ART 106 TUIR
Saldo al 31/12/2014	158.450	7.252
Utilizzo	0	0
Acc.to esercizio	1.191.134	82.566
Saldo al 31/12/2015	1.349.584	89.818

**C) IV Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2015	€	167.298.980
Saldo al 31/12/2014	€	155.063.706
Variazione	€	12.235.274

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2015	IMPORTO AL 31/12/2014	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	167.291.996	155.054.933	12.237.063
Denaro in cassa	6.984	8.773	-1.789
Saldo al 31/12/2014	167.298.980	155.063.706	12.235.274

I depositi bancari, afferiscono al saldo di conto corrente attivo della Società presso Istituti di credito e sono iscritti in bilancio in base al valore nominale, si segnala che parte della liquidità è stata impiegata in time deposit per l'importo complessivo di euro 58.350.000, di cui euro 48.320.000 con scadenza il 05/12/2016 ed euro 10.030.000 con scadenza 26/12/2016.

I valori in cassa sono costituiti interamente da denaro, e l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore nominale.

Bilancio al 31.12.2015

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2015	€	447.158
Saldo al 31/12/2014	€	522.110
Variazione	€	-74.952

Il saldo dei ratei e risconti attivi è così composto:

- risconti attivi: il saldo di € 22.681 riflette la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni pagate nel corso del 2015 e di ulteriori costi a cavallo dell'esercizio (es utenze);
- ratei attivi di € 424.478 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio ma non ancora accreditati sui conti correnti bancari.

Descrizione voci del passivoA) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2015	€	29.539.005
Saldo al 31/12/2014	€	67.444.886
Variazione	€	-37.905.881

VOCE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DI ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 2.138.518	3.286.271	65.201.225
Destinazione del risultato di es.				- 3.286.271	
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni					
Altre variazioni		57.387	3.228.883		
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti				2.243.662	
Risultato dell'esercizio					
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>64.000.000</b>	<b>110.859</b>	<b>1.090.365</b>	<b>2.243.662</b>	<b>67.444.886</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio				- 2.243.662	
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni		112.183			
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			2.131.749		
Risultato dell'esercizio corrente				- 37.905.881	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>64.000.000</b>	<b>223.042</b>	<b>3.221.844</b>	<b>- 37.905.881</b>	<b>29.539.005</b>

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				
Riserve di capitale					
Riserve di utile:					
Utili a nuovo	3.221.844	A-B-C			
Riserva legale	223.042	A-B			
<b>Totale</b>					
Quota non di distribuibile	64.223.042				
Residua quota non distribuibile					

Nota: A Aumento di capitale, B Copertura perdite, C distribuzione ai soci

Nota Integrativa al bilancio

*Bilancio al 31.12.2015*

Come accennato nelle premesse della presente nota integrativa, la perdita di esercizio, da considerarsi a carattere straordinario, matura a seguito della cancellazione delle capitalizzazioni per lavori su beni di terzi come disposto dal principio OIC 24.

Si segnala in merito a detta perdita, che il Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 21/01/2016, ha predisposto l'apposita relazione ex articolo 2482 bis c.c., al fine di portare a conoscenza del Socio Unico – senza indugio- la quantificazione della perdita d'esercizio, al di sopra del 1/3 del capitale sociale.

Il Socio Unico, a tal fine ha deliberato di provvedere alla copertura della perdita di esercizio, tramite la rinuncia a parte del finanziamento soci già erogato, nella misura della perdita quantificata in occasione dell'approvazione del presente bilancio.

**B) Fondo rischi e oneri****B) 2 Fondi per imposte anche differite**

Saldo al 31/12/2015	€	423.000
Saldo al 31/12/2014	€	217.616
Variazione	€	205.384

Il Fondo riflette l'accantonamento eseguito per il contenzioso annualità 2010 e 2011 afferente l'immobile in usufrutto denominato Hotel Raphael.

L'accantonamento prudentiale si è reso necessario in quanto il Comune di Roma con avvisi di accertamento, ha contestato alla società, la sussistenza del vincolo storico artistico sulla struttura, ai sensi del Dlgs 42/2004, ricalcolando l'imposta ICI in via ordinaria anziché sulla base della normativa vigente che prevede l'applicazione delle tariffe di estimo più vantaggiose.

La società ha adottato nei tempi utili di legge gli opportuni strumenti deflattivi del contenzioso tributario, ed ha proposto ricorso oggi pendente presso la CTP di Roma; essendosi l'Ufficio impositore costituito in giudizio nel corso del 2015 con apposita memoria, e stante l'assenza di giurisprudenza costante in merito, a fini meramente prudenziali, si è ritenuto opportuno eseguire un maggior accantonamento che possa riflettere l'intero valore del contenzioso. La Commissione Tributaria Provinciale di Roma, in una prima udienza ha disposto la sospensione degli effetti impositivi dell'atto impugnato.

Nel corso del 2016 sarà tenuta un'ulteriore discussione dei ricorsi.

**B 3 Fondo Rischi ed oneri**

Saldo al 31/12/2015	€	126.530
Saldo al 31/12/2014	€	7.686.902
Variazione	€	-7.560.372

Il saldo iscritto nel presente bilancio – previo opportuno accantonamento- è pari ad euro 126.530, e riflette lo stanziamento dell'indennità per perdita di avviamento commerciale, da corrispondersi nel corso del successivo esercizio, al conduttore



Bilancio al 31.12.2015

dell'hotel Class, in occasione del rilascio dei locali previsto per il mese di febbraio 2016; ex art. 2423 bis, l'importo da corrispondersi viene accantonato al fondo rischi ed oneri, essendo il contratto di locazione scaduto in data 31/12/2015. La riduzione linda di euro 7.686.902 è relativa al pagamento da parte della società, delle somme dovute alla BMT srl, a seguito della definizione negativa dell'appello proposto avverso il lodo arbitrale; come già detto è comunque pendente ricorso in Cassazione.

C) TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2015	€	340.106
Saldo al 31/12/2014	€	229.497
Variazione	€	110.609

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 110.609 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformità alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti. Si segnala che alla data di chiusura del presente esercizio la società ha in forza 39 dipendenti con contratto di lavoro subordinato a disciplina ADEPP, oltre a 26 distaccati dalla Fondazione Enpam.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2015	€	199.976.973
Saldo al 31/12/2014	€	192.515.678
Variazione	€	7.461.295

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Verso soci per finanziamenti	180.000.000	0	180.000.000	180.000.000
Verso soci altri debiti	6.840.462	6.840.462		6.840.462
Verso fornitori	1.322.346	1.322.346		1.322.346
Fatture da ricevere	708.512	708.512		708.512
Fatture da ricevere c/terzi	5.470.449	5.470.449		5.470.449
Verso Erario	4.517.540	4.517.540		4.517.540
Versi Istituti di Previdenza	186.814	186.814		186.814
Altri debiti	930.850	330.375	600.475	930.850
<b>Totale</b>	<b>199.976.973</b>	<b>19.376.498</b>	<b>180.600.475</b>	<b>199.976.973</b>

La voce debiti per finanziamenti soci è relativa al finanziamento fruttifero erogato dal Socio Unico Fondazione Enpam, secondo al seguente tempistica:

ANNO	IMPORTO	INTERESSI ANNUI	TASSO
2003	75.000.000	1.500.000	
2004	50.000.000	1.000.000	
2005	45.000.000	900.000	
2006	10.000.000	200.000	
<b>Totale</b>	<b>180.000.000</b>	<b>3.600.000</b>	<b>2%</b>

Nota Integrativa al bilancio

Pagina 23

*Bilancio al 31.12.2015*

Per tale finanziamento verrà ridefinita la modalità di rimborso successivamente al ripianamento della perdita di esercizio. Relativamente all'importo di € 6.840.462, in esso è stata contabilizzata la somma di € 3.600.000 a titolo di interessi sul predetto finanziamento maturati nel corso del 2015, oltre ad euro 2.968.680 quale canone concessorio del diritto di usufrutto da corrispondersi al Socio Unico; tale ultimo importo rispetto a quanto accantonato nello scorso esercizio, è stato ridotto alla luce della retrocessione avvenuta come detto in data 23/12/2015.

La voce debiti verso fornitori con breve scadenza è relativa alle forniture di servizi relative all'ultima parte dell'esercizio, mentre quelli per fatture da ricevere rappresentano l'accantonamento di costi di competenza dell'esercizio che troveranno la loro manifestazione numeraria nel corso del 2016, di cui € 5.470.448 afferenti la gestione del patrimonio immobiliare del Socio Unico.

I debiti tributari e previdenziali rispecchiano il saldo delle ritenute da versare nel prossimo esercizio, per trattenute eseguite sia su redditi di lavoro autonomo che dipendente, nei debiti verso l'Erario è stata altresì contabilizzata la somma di euro 3.321.428 per saldo ires ed irap, nonché l'importo di euro 1.057.054 quale rettifica dell'iva detratta sulle migliorie ex art. 19 bis 2 c. 6 e 8 DPR 633/72, a seguito della retrocessione del diritto di usufrutto avvenuta ex articolo 10 n. 8 ter.

Gli altri debiti afferiscono ai depositi cauzionali ricevuti ed ammontanti ad € 600.475 per la parte scadente oltre l'esercizio, mentre la parte a breve è riconducibile principalmente ad € 225.186 quale premio da erogarsi nel mese di febbraio 2016 a favore del personale dipendente, e di competenza dell'esercizio cui afferisce la presente nota integrativa, ad € 79.784 per le competenze spettanti agli organi collegiali,

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2015	€	284.274
Saldo al 31/12/2014	€	594.417
Variazione	€	-310.143

Nella voce risconti passivi sono stati contabilizzati per € 64.286 il contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica, oltre all'importo di € 219.988 corrispondente all'emesso per la locazione BMT riferibile ai primi due trimestri del 2012.

## CONTI D'ORDINE

Il sistema dei conti d'ordine è relativo al sistema degli impegni per beni di terzi, in particolare vi si rilevano gli importi da pagare nei prossimi esercizi per i canoni di usufrutto che la società deve corrispondere alla Fondazione Enpam, l'importo riflette quindi l'attuale impegno tenendo conto dell'avvenuta retrocessione anticipata.

Bilancio al 31.12.2015

## CONTO ECONOMICO

A) Valore della ProduzioneRicavi della produzione

Saldo al 31/12/2015	€	29.403.992
Saldo al 31/12/2014	€	28.664.332
Variazione	€	739.660

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2015	IMPORTO AL 31/12/2014	VARIAZIONE
Ricavi per locazioni	23.680.681	23.830.690	-150.009
Ricavi per gestione c/terzi	4.548.336	3.924.052	624.284
Altri ricavi	1.174.975	909.590	265.385
<b>Totale</b>	<b>29.403.992</b>	<b>28.664.332</b>	<b>739.660</b>

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 23.680.681 agli affitti attivi di competenza dell'esercizio, maturati sulla locazione dei beni immobili alberghieri e non, sia in proprietà che ricevuti in usufrutto dal Socio Unico.
- quanto ad € 3.600.000 quale compenso per la gestione dei servizi integrati in favore del Socio Unico, che vede applicato un compenso mensile di € 300.000 oltre iva di legge, mentre la restante parte è riferibile al compenso derivante dall'attività di dismissione immobiliare del comparto residenziale in Roma (euro 948.336);
- quanto gli altri ricavi gli stessi consistono principalmente nel 50% dell'imposta di registro pagata sui contratti d'affitto e riaddebitata ai singoli conduttori (€ 208.146), agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali (€ 780.313),

Costi della produzione

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	€	25.658.938
Saldo al 31/12/2014	€	22.796.304
Variazione	€	2.862.634

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2015	IMPORTO AL 31/12/2014	VARIAZIONE
Costi per acquisto di materie prime	188.317	5.494	182.823
Costo per servizi	3.145.648	3.415.410	-269.762
Costo per godimento beni di terzi	2.968.680	3.018.000	-49.320
Costo del personale	2.965.552	2.517.956	447.596
Ammortamenti	7.429.574	7.558.970	-129.396
Accantonamento per svalutazione crediti	1.191.134	0	1.191.134
Accantonamento per rischi	331.914	0	331.914
Oneri diversi di gestione	7.438.119	6.280.474	1.157.645
<b>Totale</b>	<b>25.658.938</b>	<b>22.796.304</b>	<b>2.862.634</b>

Nota Integrativa al bilancio

Pagina 25

## Bilancio al 31.12.2015

Di seguito per una maggior comprensione delle più salienti voci di costo, si illustrano con la tabella seguente il dettaglio dei costi per servizi, nelle voci maggiormente rappresentative:

VOCE	IMPORTO	IMPORTO
Utenze elettriche/telefoniche	508.003	Progettazione archivio
Manutenzioni a carico proprietà	245.338	Intermediazioni immobiliari
Legali	253.061	Consulenze legali su L. 163
Sviluppo Software	51.014	Perizie assicurative
Assicurazioni	25.901	Revisione di bilancio
Noleggi e canoni di manutenzione	151.133	Relazioni esterne
Pulizie	115.186	Servizi tecnici e manager building manager
Consulenza del lavoro e gestione personale	21.840	Compensi Organi Collegiali
Spese PTT	42.022	Contabilità portieri
Oneri bancari	15.405	Valutazione rischi ambientali
Servizi O.S.	37.800	Compensi collaborazioni coordinate
Cons. fiscale, soc., amm. e gestione usufrutto	60.000	Servizi tecnici perizie e collaudi
Ufficio Affari Legali	106.086	

Mentre per un maggior dettaglio di informativa vengono dettagliati i compensi attribuiti agli organi societari

CDA	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.°		
Presidente	72.000	1.080	3.888	8		76.968
Consiglieri	230.400	42.240	30.618	63	24.119	327.377
<b>Totale</b>	<b>302.400</b>	<b>43.320</b>	<b>34.506</b>		<b>24.119</b>	<b>404.345</b>

Nell'anno si sono tenute 6 riunioni di Consiglio, a partire dal 07/08/2013 si è aggiunto un nuovo Consigliere.

CS	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.°		
Presidente	45.000	720	8.262	17	271	54.253
N. 2 Effettivi	59.556	13.200	15.552	32	12.309	100.617
<b>Totale</b>	<b>104.556</b>	<b>13.920</b>	<b>23.814</b>		<b>12.580</b>	<b>154.870</b>

Si segnala che in ossequio a quanto deliberato dal Consiglio Nazionale della Fondazione Enpam in data 28/06/2014, a far data dal 01/09/2014 gli importi afferenti le medaglie di presenza, sono state ridotte del 10%, e risultano pertanto determinate in € 486,00 anziché 540,00;

mentre le indennità di trasferta sono state ridotte del 20%, e pertanto risultano essere quantificate in € 360,00 anziché 450,00.

Tali nuovi importi - oltre ad una ulteriore riduzione dei rimborsi spese -, sono applicabili sia ai componenti del CdA che del Collegio Sindacale.

Relativamente agli altri costi della produzione si segnala che:

il costo per godimento dei beni di terzi è relativo essenzialmente ai canoni concessori di usufrutto, da versare annualmente alla Fondazione Enpam, aggiornati dell'adeguamento istat, ed è stato ragguagliato sulla base della data effettiva di retrocessione;

*Bilancio al 31.12.2015*

Il costo del personale è relativo alle risorse distaccate presso la società per € 634.451, e per quello assunto direttamente € 2.331.102, in quest'ultimo importo sono stati contabilizzati i premi erogati nel corso dell'esercizio successivo ma di competenza del 2015.

Gli ammortamenti assommano ad € 7.429.574 sia per i lavori su beni di terzi il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto (2024) per gli immobili non retrocessi, ed alla data del 23/12/2015 per quelli il cui diritto è stato retrocesso, sia per le immobilizzazioni materiali.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta municipale (I.M.U. e TASI) pagata nel corso del 2015 per Euro 5.894.527, nonché dell'importo corrispondente alla rettifica iva come sopra descritta, e pari ad euro 1.057.054.

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2015	€	- 1.110.956
Saldo al 31/12/2014	€	-79.597
Variazione	€	-1.031.359

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2015	IMPORTO AL 31/12/2014	VARIAZIONE
Proventi finanziari	2.491.214	3.524.104	-1.032.890
Oneri finanziari	-3.602.170	-3.603.701	1.531
<b>Totale</b>	<b>-1.110.956</b>	<b>-79.597</b>	<b>-1.031.359</b>

**Proventi finanziari**

Sono rappresentati essenzialmente dalla maturazione degli interessi attivi di competenza dell'esercizio maturati su crediti iscritti nell'attivo riferibili essenzialmente ai conti correnti bancari, ed alle operazioni di time deposit.

**Oneri finanziari**

Sono prevalentemente riferibili agli interessi passivi maturati sul finanziamento fruttifero del socio unico Fondazione Enpam, ed ammontano ad Euro 3.600.000.

**E) Proventi e oneri straordinari**

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2015	IMPORTO AL 31/12/2014	VARIAZIONE
Proventi straordinari	10.327.196	84.357	10.242.839
Oneri straordinari	-44.321.544	-36.230	-44.285.314
<b>Totale</b>	<b>-33.994.348</b>	<b>48.127</b>	<b>-34.042.475</b>

La sezione afferente la gestione straordinaria, riflette gli effetti dell'operazione di retrocessione anticipata del diritto di usufrutto a favore del Socio Unico, avvenuta alla luce della direzione e coordinamento da esso esercitata nei confronti della Società. In particolare si evidenzia che:

*Bilancio al 31.12.2015*

nei proventi straordinari, sono stati contabilizzati gli importi riferiti all'indennità di retrocessione dell'usufrutto per € 10.307.370, come già descritto nella sezione crediti v/controllante; negli oneri di carattere straordinario è stata contabilizzata la "cancellazione" - in ossequio al principio OIC 24 - delle migliorie su beni di terzi come descritto nella voce immobilizzazioni immateriali, e relative agli immobili retrocessi, per un importo di euro 44.018.471.

**Imposte di esercizio**

Si segnalano accantonamenti per Ires pari ad € 5.393.474 ed Irap per € 1.152.156, accantonamenti effettuati sulla scorta della normativa vigente, si segnala inoltre che non si è resa necessaria l'iscrizione in bilancio né di imposte differite attive né di imposte differite passive.

---

ULTERIORI INFORMAZIONI

---

Ai sensi dell'articolo 2427 si segnala quanto segue:

- n° 3 bis non si è provveduto ad effettuare riduzione di valore alle immobilizzazioni materiali ed 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 al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sono i seguenti: € 72.000 per il Presidente del CdA, € 28.800 per il Consigliere in carica (n.9), € 45.000 per il Presidente del Collegio Sindacale ed € 28.800 per i Sindaci effettivi;
- n° 16 bis il compenso spettante alla società di revisione è di € 15.000;
- n° 22 non sono stati negoziati contratti di leasing;
- n° 22 bis si segnala che:
  - Gli interessi passivi sul finanziamento del socio unico ammontano a € 3.600.000 e sono calcolati al tasso del 2,00% fisso con beneficio da parte della Società;
  - La società nel corso del 2015 ha percepito ricavi di competenza dal socio unico per complessivi € 4.548.336 quale compenso per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del socio unico e attività di dismissione immobiliare;
  - La società eroga al socio unico un canone concessorio del diritto di usufrutto su base annua di € 3.000.000;
  - La società usufruisce di personale distaccato dalla Fondazione Enpam rimborsando a quest'ultima le eccedenze rispetto al minimo tabellare che per l'anno in corso sono ammontate ad € 634.450;
- n° 22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

*Bilancio al 31.12.2015***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 31/12/2014

Attivo	2014	Passivo	2014
Immobilizzazioni	8.089.425,274	P. netto	16.154.171,012
Attivo circolante	8.138.246,054	Fondi rischi e oneri	45.077,282
Ratei e risconti attivi	287.148,509	TFR	17.503,504
		Debiti	177.151,260
		Ratei e risconti passivi	120.916,779
<b>Totale</b>	<b>16.514.819,837</b>		<b>16.514.819,837</b>

Conto economico	2014
Valore della produzione	2.355.530,681
Costi della produzione	1.616.630,904
Differenza	738.899,777
Proventi e oneri finanziari	429.197,318
Rettifiche attività finanziarie	- 7.485,654
Proventi e oneri straordinari	47.719,346
Risultato prima delle imposte	1.208.330,787
Imposte	25.683,925
<b>Utile di esercizio</b>	<b>1.182.646,862</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO**

Sulla base del novellato Principio Contabile OIC n. 10, si allega nella presente nota integrativa il rendiconto finanziario per margini, basato sulle variazioni della liquidità intervenuta tra l'inizio e la fine del presente esercizio, confrontate con il precedente esercizio.

In particolare si segnala che il nuovo OIC 10 rispetto al precedente OIC 12 ha provveduto a:

- eliminare la risorsa finanziaria del capitale circolante netto;
- riformulare le definizioni di gestione reddituale, attività di investimento e attività di finanziamento;
- inserire alcune indicazioni circa l'aggiunta, il raggruppamento e la suddivisione dei flussi finanziari; è stato, inoltre, inserito il generale divieto di compensazione tra flussi finanziari;
- introdurre la distinzione tra flussi finanziari derivanti dal capitale proprio o dal capitale di debito nella presentazione del flusso dell'attività di finanziamento;
- specificare, che i flussi finanziari connessi ai derivati di copertura sono presentati nella stessa categoria dei flussi finanziari dell'elemento coperto;



Bilancio al 31.12.2015

RENDICONTO FINANZIARIO	2015 VS 2014	2014 VS 2013
<b>UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO</b>		
+ UTILE/PERDITA NETTO IMPOSTE	- 37.905.881	2.243.662
- PLUSVALENZA DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI		
- DISTRIBUZIONE DI UTILI		
<b>UTILE DI ESERCIZIO PRIMA DI PLUS/MINUSVALENZE</b>	<b>-37.905.881</b>	<b>2.243.662</b>
RETTIFICHE PER ELEMENTI NON MONETARI		
+ AMMORTAMENTI	7.429.573	7.558.970
+ VARIAZIONE NEI FONDI RISCHI ED ONERI	-7.354.988	
+ SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI		
<b>FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN</b>	<b>74.585</b>	<b>7.558.970</b>
VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
- VARIAZIONI NEI CREDITI A BREVE E RATEI RISCONTI	6.225.444	-164.772
+ VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATEI E RISCONTI	7.151.152	2.145.817
- CREDITI A M/L TERMINE		623
+ DEBITI A M/L TERMINE		450.641
+ VARIAZIONI NEL TFR	110.609	85.558
<b>FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CCN</b>	<b>1.036.317</b>	<b>2.847.411</b>
<b>A) FLUSSO FINANZIARIO DERIVANTE DALLA GESTIONE REDDITUALE</b>	<b>-36.794.979</b>	<b>12.650.043</b>
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-49.084.745	171.649
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	54.493	40.913
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
+ DISINVESTIMENTI		
<b>B) CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>49.030.252</b>	<b>-212.563</b>
MEZZI DI TERZI		
+ ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI		
+ INCREMENTO DEBITI VERSO BANCHE		
- RIMBORSO FINANZIAMENTI		
MEZZI PROPRI		
+ AUMENTO DI CAPITALE A PAGAMENTO		
+ FINANZIAMENTO SOCI		
- RIMBORSO DI CAPITALE		
<b>C) CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
<b>D) CASH FLOW D'ESERCIZIO (A+/-B+/-C)</b>	<b>12.235.273</b>	<b>12.437.481</b>
<b>DISPONIBILITA' INIZIALI</b>	<b>155.063.707</b>	<b>142.626.226</b>
<b>DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI</b>	<b>167.298.980</b>	<b>155.063.707</b>

## 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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Alberto Oliveti

Enpam RE srl  
N: 0002192 del 03/03/2016



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2015**

**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 31/12/2015 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 tre assemblee 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 otto riunioni del Collegio Sindacale 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. In particolare il Collegio Sindacale ha rilasciato in data 21.01.2016 il previsto parere ai sensi dell'art.2482 bis c.c. in merito alla perdita di capitale sociale conseguente alla operazione di retrocessione di usufrutto a favore del Socio Unico.

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. A tale riguardo il Collegio ha preso atto dell'implementazione ed aggiornamento delle principali procedure amministrative per le quali auspica il completamento anche ai fini dell'adozione di un modello organizzativo così come previsto dal D.Lgs. 231/01.

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

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

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

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione, oltre a quanto già richiamato in tema di perdita di capitale sociale.

■ ***Bilancio d'esercizio***

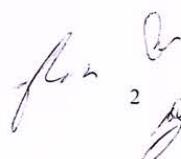
Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015 approvato dal CdA in data 25/02/2016.

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. 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 31-12-2015 da noi esaminato, riferiamo quanto segue:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. 2', with a small '2' written below it.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti importi:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		PASSIVO	
IMMOBILIZZAZIONI	27.983.345	PATRIMONIO NETTO	29.539.005
ATTIVO CIRCOLANTE	202.259.385	FONDI RISCHI E TFR	889.636
RATEI E RISCONTI ATTIVI	447.158	RATEI E RISCONTI PASSIVI	284.274
		DEBITI	199.976.973
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>230.689.888</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>230.689.888</b>

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

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

#### 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 2015. 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 accettare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, 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.

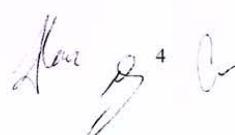
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa sul bilancio chiuso al 31/12/2014.

3. A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

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 2015.

### TERZA PARTE - CONCLUSIONI

In conseguenza delle perdite verificatesi con riferimento alla data del 31.12.2015, superiori al terzo del capitale sociale, è stata convocata ex art. 2442 bis l'Assemblea del Socio Unico. L'Assemblea, tenutasi in data 19 febbraio 2016, ha deliberato *"Di approvare la modalità di ripianamento della perdita della Società attraverso la rinuncia al credito, il cui ammontare sarà confermato appena la ERE procederà all'approvazione del bilancio prevista all'ordine del giorno del CDA del 25.2.2016"*. Al riguardo il Collegio evidenzia che il credito alla data di delibera dell'assemblea è pari ad €

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. S. 4".

180.000.000 e copre la perdita d'esercizio. Il Collegio Sindacale ha formulato al riguardo le osservazioni previste dall'art. 2482 bis c.c. .

Tenuto conto di quanto sopra, nonché delle risultanze dell'attività di revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2015, così come redatto dagli Amministratori.

Roma 03/03/2016

**Il Collegio Sindacale**

Dott. Vittorio Cerracchio *V. Cerracchio*

Dott. Ugo Venanzio Gaspari *Ugo Venanzio Gaspari*

Dott. Francesco Noce *Francesco Noce*