

Bilancio al 31.12.2016

- € 191.566 quale importo da fatturare ad Atahotels a titolo di conguaglio ISTAT per il II semestre 2015, essendo stato fatturato al netto della rivalutazione il canone di tale ultimo periodo, salvo ripetizione anche attraverso apposita azione legale.

I Crediti Tributari sono riferibili principalmente:

- € 7.716.920 per IRES anno 2015. A tal proposito si segnala che nel corso dell'anno, a seguito di apposito interpello, in sede di dichiarazione dei redditi sono stati considerati fiscalmente deducibili le insussistenze dell'attivo relative alle migliore su beni di terzi, imputate nel conto economico 2015 e in sede di bilancio prudenzialmente considerate fiscalmente non deducibili;
- € 758.474 per saldo IRAP 2016;
- € 640.595, alle ritenute d'acconto Ires subite su interessi attivi accreditati nel corso del successivo esercizio.

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

- € 4.360.035 per fatture emesse alla fine dell'esercizio relativamente alla gestione degli immobili per conto terzi e pagate nel corso del 2017;
- € 5.627.823 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;
- € 702.617 per il compenso riconosciuto dalla controllante Fondazione Enpam sulle dismissioni del patrimonio residenziale romano avvenuto nel secondo semestre 2016.

Si riportano le movimentazioni del fondo svalutazione crediti ai fini fiscali.

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 C.C.	F.DO EX ART 106 TUIR
Saldo al 31/12/2015	1.349.584	89.818
Utilizzo	0	0
Acc.to esercizio	0	0
Riclassifiche dell'esercizio	488.023	0
Saldo al 31/12/2016	1.837.607	89.818

C) IV Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	€	38.229.024
Saldo al 31/12/2015	€	167.298.980
Variazione	€	-129.069.956

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2016	IMPORTO AL 31/12/2015	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	38.224.821	167.291.996	-129.067.175
Denaro in cassa	4.203	6.984	-2.781
Saldo al 31/12/2016	38.229.024	167.298.980	-129.069.956



Bilancio al 31.12.2016

Le disponibilità liquide risultano diminuite a seguito della totale restituzione del Finanziamento Soci, perfezionatasi in due tranches di cui la prima nel mese di agosto 2016 per € 100.000.000 e la seconda nel mese di settembre 2016 per € 42.094.119.

Le giacenze al 31 dicembre 2016 consistono esclusivamente in depositi bancari e non sussiste alcun vincolo di disponibilità.

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2016	€	41.800
Saldo al 31/12/2015	€	447.158
Variazione	€	-405.358

Il saldo dei risconti attivi riflette la quota di competenza di oneri del prossimo esercizio, principalmente relativi ad assicurazioni ed utenze.

La variazione del periodo è riconducibile all'assenza nel periodo 2016 degli interessi attivi sui depositi bancari vincolati, liberati entro il mese di agosto 2016 per la restituzione del Finanziamento Soci.

Descrizione voci del passivoA) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2016	€	67.444.886
Saldo al 31/12/2015	€	29.539.005
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	110.859	1.090.365	2.243.662	67.444.886
Destinazione del risultato di es.				-2.243.662	-2.243.662
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni		112.183			112.183
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			2.131.479		2.131.479
Risultato dell'esercizio				-37.905.881	-37.905.881
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	223.042	3.221.844	-37.905.881	29.539.005
Destinazione del risultato dell'esercizio			-37.905.881	37.905.881	
Riserva da rinuncia finanziamento soci			37.905.881		37.905.881
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti					
Risultato dell'esercizio corrente				7.841.975	7.841.975
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	223.042	3.221.844	7.841.975	75.286.861

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.):

Bilancio al 31.12.2016

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			
Totale					
Quota non di distribuibile	64.223.042				
Residua quota non distribuibile					

*Nota: A Aumento di capitale, B Copertura perdite, C distribuzione ai soci***B) Fondo rischi e oneri***B2) Fondi per imposte anche differite*

Saldo al 31/12/2016	€	423.000
Saldo al 31/12/2015	€	423.000
Variazione	€	0

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

L'accantonamento prudenziale 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, in sede di primo grado ha visto l'accoglimento delle proprie ragioni con annullamento degli avvisi di accertamento.

Il Comune di Roma ha presentato atto di appello ed alla luce di ciò, si è ritenuto opportuno mantenere l'iscrizione del fondo in bilancio.

B3) Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2016	€	0
Saldo al 31/12/2015	€	126.530
Variazione	€	-126.530

La variazione del periodo riguarda l'integrale pagamento dell'indennità per perdita di avviamento commerciale, corrisposta al conduttore dell'hotel Class in occasione del rilascio dei locali.

Non sussistono ulteriori rischi tali da giustificare lo stanziamento di nuovi fondi in bilancio.

C) TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2016	€	427.471
Saldo al 31/12/2015	€	340.106
Variazione	€	87.365

Nota Integrativa al bilancio

Bilancio al 31.12.2016

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di € 132.000 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformità alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti, al netto delle erogazioni effettuate nei confronti dei fondi di previdenza di categoria per scelta del personale dipendente.

Il Fondo è altresì diminuito per € 25.000 in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro avvenuta nell'anno; per € 4.000 relativi al conferimento al Fondo di categoria del TFR maturato da parte di un dipendente; per € 6.500 in seguito alle anticipazioni erogate nel corso dell'anno.

Si segnala che alla data di chiusura del presente esercizio la società ha in forza 45 dipendenti con contratto di lavoro subordinato a disciplina ADEPP, oltre a 21 distaccati dalla Fondazione Enpam.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2016	€	9.229.747
Saldo al 31/12/2015	€	199.976.973
Variazione	€	-190.747.226

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0
Debiti verso controllante	1.299.648	1.299.648		1.299.648
Debito verso fornitori	2.554.731	2.554.731		2.554.731
Fatture da ricevere	474.013	474.013		474.013
Fatture da ricevere c/terzi	3.630.784	3.630.784		3.630.784
Debiti tributari	171.007	171.007		171.007
Debiti verso Istituti di Previdenza	129.967	129.967		129.967
Altri debiti	969.598	364.202	605.396	969.598
Totale	9.229.748	9.229.748	605.396	9.229.748

La voce debiti per finanziamenti soci si è azzerata al seguito del rimborso totale del finanziamento conclusosi a settembre 2016.

I debiti verso la società controllante afferiscono in via principale, l'importo del canone concessorio riconosciuto sul diritto di usufrutto.

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 2017, di cui € 3.630.784 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.

Gli altri debiti afferiscono ai depositi cauzionali ricevuti ed ammontanti ad € 605.396 per la parte scadente oltre l'esercizio, mentre la parte a breve è riconducibile principalmente ad € 308.946 quale premio da erogarsi nel mese di febbraio 2017 a favore del personale dipendente, e di competenza dell'esercizio cui afferisce la presente nota integrativa, ad € 46.887 per le competenze spettanti agli organi collegiali,

*Bilancio al 31.12.2016***E) Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2016	€	0
Saldo al 31/12/2015	€	284.274
Variazione	€	-284.274

La voce ratei e risconti è stata azzerata, avendo riclassificato per una miglior esposizione il relativo saldo per i seguenti importi:

- € 57.145 relativi al contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica, portato a decremento del valore delle altre immobilizzazioni immateriali;
- € 219.988 corrispondente all'emesso per la locazione BMT riferibile ai primi due trimestri del 2012, riclassificati all'interno del Fondo Svalutazione crediti.

CONTO ECONOMICO**A) Valore della Produzione****Ricavi della produzione**

Saldo al 31/12/2016	€	16.018.827
Saldo al 31/12/2015	€	39.731.188
Variazione	€	-23.712.361

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2016	IMPORTO AL 31/12/2015	RICLASSIFICA PROVENTI STRAORDINARI	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Ricavi per locazioni	8.178.327	23.680.681		-15.502.354
Ricavi per gestione c/terzi	7.384.598	4.548.336		2.836.262
Altri ricavi	455.901	1.174.975	10.327.196	-11.046.270
Totale	16.018.826	29.403.992	10.327.196	-23.712.362

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 8.178.327 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 € 6.325.000 quale compenso per la gestione dei servizi integrati in favore del Socio Unico, mentre la restante parte è riferibile al compenso derivante dall'attività di dismissione immobiliare del comparto residenziale in Roma (€ 1.059.598);
- quanto gli altri ricavi gli stessi consistono principalmente nel 50% dell'imposta di registro pagata sui contratti d'affitto e riaddebitata ai singoli conduttori e agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali.

Costi della produzione

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	€	12.626.515
Saldo al 31/12/2015	€	25.658.938
Variazione	€	-13.032.423

Nota Integrativa al bilancio

Bilancio al 31.12.2016

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2016	IMPORTO AL 31/12/2015	RICLASSIFICA ONERI STRAORDINARI	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Costi per acquisto di materie prime	53.811	188.317		-134.506
Costo per servizi	2.669.668	3.145.648		-475.980
Costo per godimento beni di terzi	1.016.275	2.968.680		-1.952.405
Costo del personale	3.863.867	2.965.552		898.315
Ammortamenti	2.048.867	7.429.574	44.018.471	-49.399.178
Accantonamento per svalutazione crediti	0	1.191.134		-1.191.134
Accantonamento per rischi	0	331.914		-331.914
Oneri diversi di gestione	2.974.028	7.438.119	303.073	-4.767.164
Totale	12.626.515	22.796.304	44.321.544	-57.353.967

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 e varie	305.517	Revisione di bilancio
Manutenzioni ordinaria	239.940	Relazioni esterne
Spese per Legali esterni	142.711	Servizi tecnici manager building manager
Consulenza informatica	13.400	Valutazione rischi ambientali
Assicurazioni	25.224	Ufficio acquisti
Noleggi e canoni di manutenzione	123.020	Cons. fiscale, soc., amm. e gestione usufrutto
Pulizie	47.110	Ufficio Affari Legali
Consulenza del lavoro e gestione personale	21.840	Compensi Organi Collegiali
Spese PTT	36.728	Formazione del personale
Oneri bancari	1.281	Altro
Spese per vigilanza e guardiana	59.351	
Intermediazioni e Due diligence Immobiliari	282.111	

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

CDA	ONORARI	INDENNITA' DI TRASFERITA FINO AL 29 APRILE 2016	MEDAGLIE DI PRESENZA FINO AL 29 APRILE 2016		INDENNITA' DI PARTECIPAZIONE DAL 30 APRILE 2016		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.*	IMPORTO	N.*		
Presidente	18.000	360	1.458	3	-	-	142	19.960
Consiglieri	220.800	37.320	16.038	33	41.000	60	45.795	360.953
Totale	238.800	37.680	17.496	36	41.000	60	45.937	380.913

Il Presidente rinuncia ai propri compensi ed indennità a partire dal 1 aprile 2016.

COLLEGIO SINDACALE	ONORARI	INDENNITA' DI TRASFERITA FINO AL 29 APRILE 2016	MEDAGLIE DI PRESENZA FINO AL 29 APRILE 2016		INDENNITA' DI PARTECIPAZIONE DAL 30 APRILE 2016		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.*	IMPORTO	N.*		
Presidente	39.485	-	2.916	6	5.200	10	254	47.855
Effettivi 2	53.176	8.100	5.832	12	13.300	19	12.462	92.870
Totale	92.661	8.100	8.748	18	18.500	12.716	140.725	

Dal 30 aprile 2016 le medaglie e le indennità di trasferta sono state sostituite dalle indennità di partecipazione pari a € 700 o € 500 cadauna a seconda se la riunione si tenga o meno nel comune di residenza.

Contemporaneamente dal 30 aprile 2016 i compensi sono stati ridotti come da delibera dell'Assemblea del Socio Unico del 29 aprile 2016 come di seguito descritto:

Nota Integrativa al bilancio

Pagina 37

Bilancio al 31.12.2016

	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		COLLEGIO SINDACALE	
	Presidente	Consigliere	Presidente	Consigliere
Compensi	60.000	24.000	35.000	24.000
Ind di partecipazione	700	700	700	700

Ai sensi del n.16 dell'art. 2427 del c.c. non vi sono ne anticipazioni ne crediti concessi agli amministratori ed ai sindaci, né 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 essenzialmente ai canoni concessori di usufrutto, da versare annualmente alla Fondazione Enpam, aggiornati dell'adeguamento istat, ed è stato ragguagliato in base agli immobili ancora in usufrutto;

Il costo del personale è relativo alle risorse distaccate presso la società per € 652.160, e per quello assunto direttamente € 3.110.879, in quest'ultimo importo sono stati contabilizzati i premi erogati nel corso dell'esercizio successivo ma di competenza del 2016.

Gli ammortamenti assommano ad € 2.048.867, di cui € 1.503.972 per immobilizzazioni immateriali e € 544.895 per 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 2016 per € 2.648.963.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	€	-249.476
Saldo al 31/12/2015	€	-1.110.956
Variazione	€	861.480

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2016	IMPORTO AL 31/12/2015	VARIAZIONE
Proventi finanziari	1.530.326	2.491.214	-960.888
Oneri finanziari	-1.779.801	-3.602.170	1.822.369
Totale	-249.475	-1.110.956	861.481

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 € 1.760.193, calcolati fino al periodo di effettivo godimento del Finanziamento Soci.

Imposte di esercizio

Preliminarmente si segnala che nella sezione relativa alle imposte è stato riclassificato, così come previsto dall'OIC 12 la rettifica del saldo IRES 2015 a seguito dell'accoglimento dell'istanza di interpello da parte della Direzione regionale delle entrate. Il predetto importo, contabilizzato con segno positivo ammonta ad € 5.381.486.

Bilancio al 31.12.2016

È stato altresì contabilizzato, sulla base della normativa così come modificata a seguito della pubblicazione del *decreto milleproroghe*, l'accantonamento IRES ed IRAP 2016 pari rispettivamente a € 288.665 ed € 393.682.

Alla luce della modifica predetta, ed in attesa di chiarimenti regolamentari, eventuali rettifiche al fondo imposte saranno apportate in sede di dichiarazione dei redditi. Nel calcolo sono stati considerati anche i benefici derivanti dal riporto di perdite fiscali maturati negli esercizi precedenti.

In ossequio al principio della prudenza e in virtù di quanto stabilito dall'OIC 25 la società non ha optato per l'iscrizione di crediti per imposte anticipate per un valore stimato di € 6.635.000 (nè per ciò che concerne differenze teporanee deducibili e nè per perdite fiscali) non essendovi la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

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

	RETTIFICA IRES	IMPOSTE CORRENTI	IMPOSTE IN BILANCIO
IRES	5.381.486	-288.665	5.092.821
IRAP		-393.682	-393.682
TOTALE	5.381.486	-682.347	4.699.139

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 commentati nella sezione relativa ai costi per servizi;

n° 16 bis già commentato nei costi per servizi;

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 € 1.760.193 e sono calcolati al tasso del 2,00% fisso con beneficio da parte della Società;
- La società nel corso del 2016 ha percepito ricavi di competenza dal socio unico per complessivi € 7.384.598 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 € 1.016.275;
- 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 € 652.160;

n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

n. 22 quater non sono registrate fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Bilancio al 31.12.2016

n. 22 sepies relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo alla riserva utili a nuovo dopo gli accantonamenti di legge;

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 31/12/2015.

Stato Patrimoniale Attivo	31.12.2015	Stato Patrimoniale Passivo	31.12.2015
Immobilizzazioni	7.058.882.946	P. netto	17.200.700.909
Attivo circolante	10.154.987.848	Fondi rischi e oneri	88.455.727
Ratei e risconti attivi	359.090.391	TFR	16.125.306
		Debiti	181.402.551
		Ratei e risconti passivi	86.726.692
Totale	17.572.961.185		17.572.961.185

Conto economico	31.12.2015
Valore della produzione	2.468.683.692
Costi della produzione	1.621.973.434
Differenza	846.710.258
Proventi e oneri finanziari	371.037.090
Rettifiche attività finanziarie	- 219.313.119
Proventi e oneri straordinari	71.542.178
Risultato prima delle imposte	1.069.976.407
Imposte	23.446.510
Utile di esercizio	1.046.529.897

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 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: Via Torino 38 – 00184 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf e Pi 07347921004

REA 1026593

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE

SUL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2016

Al Socio Unico Fondazione ENPAM.

Preliminarmente si dà atto che il Collegio in carica è stato nominato in occasione dell'assemblea tenutasi in data 29 aprile 2016 ed allo stesso è stata affidata anche la funzione di revisione legale dei conti per il triennio 2016-2018.

Pertanto il Collegio Sindacale nell'esercizio chiuso al 31.12.2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

Il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2016, che il Consiglio di Amministrazione 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 sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31.12.2016 ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010, la cui redazione compete al Consiglio di Amministrazione, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio sul bilancio stesso.

Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- nel corso dell'esercizio la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione delle scritture contabili dei fatti di gestione;

- la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

I nostri controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accettare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione legale dei conti ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenute 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.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori, con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della ENPAM Real Estate Srl al 31 dicembre 2016.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

La nostra attività nel corso dell'esercizio è stata ispirata alle norme di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e con riferimento alle quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo ottenuto dagli amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;
 - abbiamo approfondito la conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società; al riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
 - abbiamo approfondito la conoscenza e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile della Società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; in tale contesto abbiamo operato chiedendo e ottenendo ogni necessaria informazione dai responsabili delle rispettive funzioni, eseguendo quindi ogni verifica ritenuta necessaria mediante l'esame diretto di documenti aziendali, a tal riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Rileviamo infine che non sono pervenute denunce ex articolo 2408 Codice civile e che nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale, in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

È stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quanto che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- non vi sono state capitalizzazioni di costi di impianto, di ampliamento e di sviluppo aventi utilità pluriennale che ai sensi dell'art. 2426 c.c. abbiano richiesto il preventivo assenso del Collegio;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione dell'utile di esercizio, il collegio non ha nulla da osservare.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

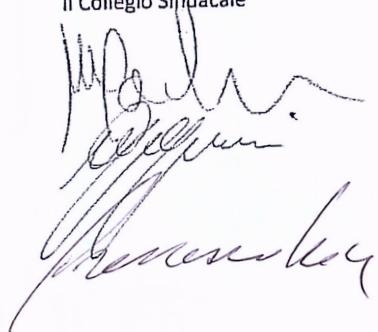
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2016, così come redatto dagli amministratori.

Conclusioni

A nostro giudizio, quindi, il bilancio in esame, nel suo complesso, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2016, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio. In considerazione di quanto in precedenza evidenziato, esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2016 che presenta un utile di Euro 7.841.975, nonché alla proposta di destinazione dello stesso formulata dagli Amministratori.

Roma, 21 marzo 2017

Il Collegio Sindacale





Enpam RE srl
N: 0001933 del 30/03/2017



ENPAM Real Estate S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

Relazione della società di revisione indipendente



EY S.p.A.
Via Po, 32
00198 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 32475504
ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDEPENDENTE

Al Socio Unico
Fondazione ENPAM

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ENPAM Real Estate S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili 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.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n.39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ENPAM Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2016, 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.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Po, 32 - 00198 Roma
Capitale Sociale deliberato Euro 3.250.000,00, sottoscritto e versato Euro 2.950.000,00 v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. 250904
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 revisori
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

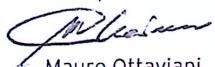


Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, la revisione legale ex. art. 2477 del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

Roma, 30 marzo 2017

EY S.p.A.



Mauro Ottaviani
(Socio)

The signature is handwritten in black ink and appears to read "Mauro Ottaviani".