

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione

E.N.P.A.M.

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

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

INTRODUZIONE

Al Socio Unico Fondazione Enpam,

il presente progetto di bilancio chiuso al 31.12.2025 formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza alle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dal D.lgs. n.139/2015.

L'utile di esercizio risulta pari a € 1.883.129, contro un utile di € 2.465.742 registrato al termine dell'esercizio precedente; nella nota integrativa sono esposte le singole movimentazioni patrimoniali ed economiche, nella presente relazione saranno evidenziati i principali eventi gestionali.

FATTI DI RILIEVO

Durante l'esercizio cui riferisce il presente documento, non si sono verificati fatti di particolare rilievo nell'ambito delle linee di business della società.

Negli aspetti generali, è possibile affermare che il 2025 ha rappresentato per EnpamRe il consolidamento della presenza della società nel settore ricettivo-alberghiero sul mercato della Capitale, mantenendo tuttavia alcune attività di servizi di carattere (i) secondario, nell'ambito della locazione di immobili propri, nonché (ii) marginali, volti al completamento di alcune residuali attività relative al patrimonio immobiliare gestito per conto del Socio Unico.

In tale contesto, la Società, nel proseguire l'esercizio dell'attività turistico alberghiera, ha posto in essere alcune iniziative volte ad incrementare l'appetibilità delle strutture, tramite l'avvio di un rinnovamento degli arredi presso il Palazzo Navona, e l'adeguamento dei livelli di sicurezza in rapporto alla normativa antincendio presso l'Hotel Sole al Pantheon.

Per tale ultima struttura, infatti, si è reso necessario sottoporre ad inizio 2025 all'attenzione del competente comando dei VV.FF. un progetto di massima per consentirne l'adeguamento, in funzione dell'ottenimento di una certificazione aggiornata. Una volta ottenuta l'approvazione, si è passati alla progettazione esecutiva ed alla selezione della ditta affidataria dei relativi lavori già avviati, che hanno comportato la chiusura temporanea della struttura e che dovrebbero concludersi entro la fine del prossimo mese di luglio.

Bilancio al 31.12.2025

Nel contempo, verranno adottate tutte le misure idonee e possibili nel tentativo di contenere l'impatto economico di detta operazione.

Di seguito vengono riportati i principali fatti di gestione suddivisi per linee di attività.

LINEA DI GESTIONE ALBERGHIERA DIRETTA

Come anticipato nelle premesse della presente relazione, a seguito dei profondi mutamenti della struttura dei ricavi di EnpamRE, la gestione alberghiera, nel corso dell'esercizio, ha rappresentato la principale linea di business della società ed ha fatto registrare un risultato senz'altro positivo, grazie alla consolidata ripresa registrata dal mercato di riferimento negli ultimi anni.

In particolare, la linea, al termine dell'anno 2025, in ragione del rilascio a fine 2024 dell'Hotel Cornalia su Milano, per effetto delle intese a suo tempo stipulate dalla Fondazione nell'ambito della cessione del portafoglio immobiliare "Project Dream", ha visto circoscritto il relativo perimetro a 2 strutture:

l'Antico Albergo del Sole al Pantheon (Roma) in gestione da settembre 2019, con 27 camere in gestione;

il Palazzo Navona (Roma) avviato dal 16.07.21, con 43 camere in gestione.

Premesso quanto sopra, si illustra nel dettaglio l'andamento gestionale delle singole strutture.

Antico albergo del Sole al Pantheon Roma

L'anno 2025 si è chiuso con un fatturato totale di € 3.754.016 con un lieve decremento rispetto al 2024 di circa € 150.000, pari al 4% circa.

La tariffa media si è stabilizzata ad € 429 contro € 438 del 2024 con un decremento del 2% circa, mentre l'occupazione è passata dal 86% del 2024 all'89% del 2025. Tutto questo grazie ad una strategia mirata alla valorizzazione della struttura come da poco rinnovata e dagli elevati livelli qualitativi dei servizi offerti agli ospiti, che trovano riscontro nelle positive recensioni ricevute.

Qui di seguito il dettaglio della tariffa media e occupazione su base mensile.

	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Anno 2025
<u>Occupancy</u>	81,6%	88,4%	86,6%	89,5%	88,9%	93,8%	95,9%	93,2%	91,7%	92,7%	88,8%	84,3%	89,6%
<u>Av Rooms</u>	811	739	822	705	826	773	783	796	792	817	798	837	9.499
<u>Occ Rooms</u>	662	653	712	631	734	725	751	742	726	757	709	706	8.508
<u>Average Rate</u>	328,55	289,05	371,82	450,89	361,94	539,61	455,55	368,05	480,84	551,41	341,15	348,73	425,72
<u>RevPar</u>	261,86	255,41	322,97	403,57	495,35	506,10	436,93	341,22	440,59	510,92	303,11	294,15	381,31

Come evidente dalle statistiche eseguite a consuntivo sulla clientela, è risultato che la nazionalità maggiormente presente in hotel è quella statunitense.

Bilancio al 31.12.2025

Antico Albergo del Soleal Pantheon	RNS	Share	ADR
Total 2025	8.534	%	€ 426,45
Stati Uniti America	3.467	41%	€ 474,14
Italia	454	5%	€ 403,20
Gran Bretagna	449	5%	€ 376,73
Israele	386	5%	€ 319,25
Australia	286	3%	€ 411,71
Brasile	286	3%	€ 387,64
Francia	286	3%	€ 386,07
Russia	221	3%	€ 389,87
Corea del Sud	211	2%	€ 439,77
Spagna	188	2%	€ 450,50

Palazzo Navona Roma

Il 2025 ha registrato un lieve decremento dei ricavi in ragione ad una tariffa media annua di € 415 (€ 419 del 2024), un'occupazione dell'89% (88% del 2024) che hanno portato il fatturato ad € 6.343.979 contro € 6.425.589 del 2024, con un marginale decremento del 1% circa.

Compatibilmente con gli sviluppi della linea, sono in corso interventi di ammodernamento sia della terrazza che di parte degli arredi.

Si riporta di seguito il dettaglio mensile circa i principali elementi gestionali:

	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Anno 2025	Anno 2024
Occupancy	79,5%	86,2%	87,2%	90,7%	92,1%	92,5%	93,8%	90,9%	93,4%	93,8%	93,1%	88,5%	90,1%	89,2%
Av Rooms	1.321 ^A	1.195 ^B	1.325 ^C	1.278	1.322	1.282	1.302	1.279	1.273	1.333	1.281	1.293	15.484	15.625
Occ Rooms	1.050	1.030	1.158	1.158	1.217	1.185	1.221	1.162	1.189	1.250	1.193	1.144	13.957	13.942
Average Rate	313,26	278,92	328,89	459,79	649,81	557,16	407,77	321,80	459,53	627,44	330,44	337,00	407,82	415,65
RevPar	339,63	369,10	382,70	509,68	617,19	628,19	481,89	292,36	426,81	494,69	307,74	298,17	367,60	370,88

Con riguardo la clientela, anche in questo caso la predominanza Statunitense è notevole, come di seguito riportato:

Palazzo Navona	RNS	Share	ARR
Total 2025	13.950		€ 406,81
Stati Uniti America	5.177	37%	€ 460,47
Gran Bretagna	1.002	7%	€ 376,18
Brasile	745	5%	€ 383,64
Italia	694	5%	€ 391,87
Spagna	523	4%	€ 367,09
Israele	513	4%	€ 331,93
Francia	469	3%	€ 378,88
Australia	348	2%	€ 345,61
Canada	331	2%	€ 374,70
Argentina	320	2%	€ 365,03

Sulla base di quanto sopra esposto, a livello aggregato la linea alberghiera ha generato un flusso di ricavi complessivo di euro 10.097.995 il quale, dedotti gli oneri di produzione, segna un margine lordo di euro 1.947.170 che, dedotti gli ammortamenti di periodo, genera un margine netto di euro 938.651.

Bilancio al 31.12.2025

In generale, entrambe le strutture hanno registrato risultati in sostanziale continuità con l'esercizio precedente, al netto di una lieve contrazione di fatturato (- 2% circa) in linea con l'andamento delle tariffe medie registrate sul mercato di Roma, ed una maggiore rilevanza di alcuni costi fissi incomprimibili, oggi incidenti su due strutture, anziché le tre del precedente esercizio.

Alberghi	Hotel Sole al Pantheon	Palazzo Navona	Totale linea alberghiera 2025
Ricavi	3.754.016	6.343.979	10.097.995
Altri ricavi	353	14.087	14.440
Tot. Ricavi	3.754.369	6.358.066	10.112.435
Costi			
Acquisti	197.122	404.586	601.708
Servizi	2.083.283	3.701.239	5.784.522
Canoni	1.031.409	671.425	1.702.834
Altri oneri	37.612	38.589	76.201
Margine lordo	404.944	1.542.226	1.947.170
Ammortamenti	411.158	597.361	1.008.519
Margine netto -	6.214	944.865	938.651

GESTIONE PATRIMONIO IN PROPRIETA'

Come noto, la linea di attività fa riferimento all'immobile sito in Roma, Via Calderon De La Barca, locato ad AMA S.p.A..

La linea di attività, seppur minoritaria rispetto a quella ricettiva, determina un margine economico positivo di contribuzione, ove vengono registrati canoni di locazione pari ad euro 1,55 mln, e costi di diretta imputazione riferibili all'ammortamento di periodo (€ 600 mila), all'IMU (€ 188 mila).

Nel corso dell'esercizio, dopo aver eseguito alcuni importanti interventi di ripristino sugli impianti di condizionamento della struttura, la società ha avviato le attività progettuali relative agli interventi necessari per il rilascio di una certificazione antincendio aggiornata.

Ciò è avvenuto in un contesto di più ampie interlocuzioni con il conduttore finalizzate a verificare la sussistenza di idonei presupposti finalizzati ad una rimodulazione del rapporto di locazione che, tuttavia, in assenza di disdetta nei termini contrattuali, ha visto un ulteriore rinnovo per un periodo di sei anni secondo i termini di legge.

GESTIONE PATRIMONIO CONTO TERZI

La gestione del patrimonio per conto terzi continua a rappresentare per EnpamRe una linea di attività meramente residuale che ha fatto registrare fee per circa euro 166.000, ed ha riguardato la gestione lato property degli immobili non alienati nell'ambito del Project Dream e la prosecuzione di alcune attività tecnico amministrative concernenti gli immobili venduti dalla Fondazione.

STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio 2025, l'organico di ENPAM Real Estate è costituito da 3 unità in distacco da parte della Fondazione Enpam.

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

CONTROLLI INTERNI, MODELLO 231 E COMPLIANCE NORMATIVA

La Società ha rinnovato l'incarico di componente dell'Organismo di Vigilanza monocratico al Dott. Luca Fazio, il quale, nel corso dell'esercizio, ha proseguito con le attività di vigilanza e monitoraggio sulle aree di business in corso e svolgendo incontri con l'Amministratore Unico, il Sindaco Unico e i referenti della Società.

La società ha attuato la normativa in materia di Whistleblowing, secondo le previsioni del D.lgs. 24/2023, ed ha predisposto un canale di segnalazione interno, attraverso l'utilizzo della piattaforma della controllante Fondazione Enpam; l'incarico di Responsabile della gestione delle segnalazioni è stato affidato all'ODV Monocratico.

INFORMAZIONI FINANZIARIE

Da un punto di vista finanziario, EnpamRe ha sopperito alle proprie esigenze esclusivamente con flussi di cassa propri, senza ricorrere a capitali di terzi.

Dall'analisi del rendiconto finanziario strutturato sulla base del metodo indiretto, si evidenzia come l'incremento della posizione finanziaria netta è stato di circa euro 5 mln, cui ha contribuito in particolar modo il flusso finanziario della gestione operativa per euro 1,4 mln, oltre ai disinvestimenti (scadenza) di parte dei titoli immobilizzati.

A completamento di quanto sopra, si dà menzione che gli investimenti in titoli di Stato italiani effettuati nel corso del 2020, nel rispetto delle direttive dalla Fondazione Enpam, continuano la loro vita utile e sono classificati in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie, essendo stati acquistati in un'ottica di lungo periodo, nella prospettiva di essere mantenuti fino a scadenza naturale.

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

Bilancio al 31.12.2025

INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. vengono inoltre fornite le seguenti informazioni.

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

Stato Patrimoniale Attivo	31.12.2025	Stato Patrimoniale Passivo	31.12.2025
Immobilizzazioni	19.161.506	P. netto	62.551.938
Attivo circolante	45.614.226	Fondi rischi e oneri	-
Ratei e risconti attivi	109.934	Debiti	2.333.728
		Ratei e risconti passivi	-
Totale	64.885.666		64.885.666

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

SP RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO FINANZIARIO

IMPIEGHI

A	ATTIVO IMMOBILIZZATO	19.161.506
	Immobilizzazioni Immateriali	4.924.152
	Immobilizzazioni Materiali	6.313.062
	Immobilizzazioni Finanziarie	7.924.292
B	ATTIVO CIRCOLANTE	45.724.160
	Rimanenze	59.015
	Crediti vs Clienti	696.195
	Crediti vs controllante	893.091
	Altre Attività	2.106.692
	Crediti v/Erario	816.592
	Atri crediti	1.180.167
	Risconti attivi	109.933
	Liquidità	41.969.167
C=A+B	CAPITALE INVESTITO	64.885.666
	FONTI	
D	CAPITALE PROPRIO	62.551.938
	Capitale versato	64.000.000
	Riserve e risultati a nuovo	- 3.331.191
	Risultato dell'esercizio	1.883.129
E	PASSIVO NON CORRENTE	120.033
	Altri Fondi Rischi e Oneri	-
	Altri debiti	120.033
F	PASSIVO CORRENTE	2.213.695
	Debiti commerciali	1.711.000
	Altri debiti a breve	502.695
	Ratei risconti passivi	-
G=D+E+F	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	64.885.666

Bilancio al 31.12.2025

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

ANALISI DELLA COMPOSIZIONE PATRIMONIALE

AUTONOMIA FINANZIARIA	$\frac{\text{PATRIMONIO NETTO}}{\text{CAPITALE DI FINANZIAMENTO}}$	0,96
-----------------------	--	------

ANALISI DELLA CORRELAZIONE PATRIMONIALE

QUOZIENTE DI DISPONIBILITA'	$\frac{\text{ATTIVO CIRCOLANTE}}{\text{PASSIVITA' CORRENTI}}$	20,66
-----------------------------	---	-------

QUOZIENTE DI TESORERIA	$\frac{\text{LIQUID. IMM. + LIQUID. DIFFER.}}{\text{PASSIVITA' CORRENTI}}$	18,96
------------------------	--	-------

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

- ✓ Lato impieghi: un quoziente di tesoreria superiore all'unità è indicativo di una posizione equilibrata, le liquidità attuali e ottenibili nell'immediato futuro sono in grado di estinguere completamente le passività correnti.
- ✓ Lato fonti: il quoziente di disponibilità esprime la quota delle obbligazioni correnti estinguibili attraverso la monetizzazione dell'attivo circolante. Un quoziente di disponibilità superiore all'unità indica che gli investimenti correnti sono in grado di fronteggiare il pagamento dei debiti di breve termine.
- ✓ L'indice di autonomia finanziaria è un indicatore di solidità dello stato patrimoniale dell'azienda, il rapporto di cui sopra evidenzia l'assenza al ricorso di capitale di terzi.

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

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA

	2025	2024	VARIAZIONI	VARIAZIONI %
A RICAVI NETTI DELLE VENDITE	12.306.809	17.162.587	- 4.855.778	-28%
B VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO	12.306.809	17.162.587	- 4.855.778	-28%
C COSTI PER MATERIE PRIME	608.702	838.481	- 229.779	-27%
D COSTI PER SERVIZI	6.718.661	8.169.072	- 1.450.411	-18%
E COSTO GOD. BENI DI TERZI	1.704.635	2.112.237	- 407.602	-19%
F ONERI DIVERSI DI GESTIONE	372.165	347.222	24.943	7%
G TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE	9.404.163	11.467.012	- 2.062.849	-18%
H VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA	2.902.646	5.695.575	- 2.792.929	-49%
I COSTO DEL LAVORO		128.185	- 128.185	-100%
L MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	2.902.646	5.567.390	- 2.664.744	100%
M AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.880.627	3.765.585	- 1.884.958	-50%
N MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	1.022.019	1.801.805	- 779.786	-43%
O GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI	1.076.101	1.166.443	- 90.342	-8%
P GESTIONE FINANZIARIA: ONERI FINANZIARI	36	141	- 105	-74%
Q PRE TAX PROFIT	2.098.084	2.968.107	- 870.023	-29%
R IMPOSTE	214.955	502.365	- 287.410	-57%
S REDDITO NETTO D'ESERCIZIO	1.883.129	2.465.742	- 582.613	-24%

La struttura economica per margini registra gli effetti del rilascio della struttura Palazzo Cornalia avvenuta a dicembre 2024, onde consentire il rispetto degli impegni correnti con la SGR di riferimento in tema di rilascio (a suo tempo assunti, da parte del Socio Unico, in occasione della vendita del portafoglio immobiliare "Project Dream").

Più nello specifico, pur evidenziando in valore assoluto una riduzione del fatturato rispetto al 2024 (cui erano operanti tre strutture), considerando omogeneità nel periodo di analisi, si evidenzia comunque una corrispondente riduzione dei costi della produzione del 18%; il valore aggiunto della gestione ordinaria mantiene un livello positivo ed in equilibrio rispetto al fatturato, per una incidenza del 23.5%.

Il costo per ammortamenti pari ad euro 1.88 mln, segnano un EBIT pari ad euro 1,1 mln circa, il quale unitamente alla gestione finanziaria netta ed alla contribuzione fiscale, segna un utile di esercizio positivo di circa euro 1,88 mln.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2026 sarà caratterizzato, da un lato, dalla prosecuzione delle attività in essere, avendo cura di mantenerne le potenzialità attuali e prospettiche.

Dall'altro, sono state portate a termine le attività di valutazione dei singoli cespiti, in modo da consentire al Socio Unico di adottare eventualmente le decisioni strategiche che verranno ritenute più opportune per la Controllata.

EVENTUALI RISCHI FUTURI E INCERTEZZE

Nel considerare quale attività prevalente di EnpamRE quella turistico alberghiera, eventuali rischi futuri possono ravvisarsi negli eventi geopolitici in corso, che potrebbero far registrare contrazioni dei flussi turistici provenienti dall'Estremo Oriente o nelle oscillazioni particolari sul potere di acquisto dell'euro,.

Tuttavia, è ragionevole ritenere che eventuali contrazioni di tali fasce di mercato possano, almeno in parte, essere compensate intercettando altri flussi turistici verso la Capitale, che rimane sempre una meta di grande attrattiva a livello globale.

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 31.12.2025, proprie quote né azioni o quote di società controllanti o collegate. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.

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

INFORMATIVA EX ARTICOLO 2497 BIS E TER

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

- Ricavi correlati al compenso di Property e Facility management per € 165.895;
- Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 87.842;

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

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo all'utile di esercizio, così come indicato in nota integrativa, si propone di destinarlo a copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

In chiusura della presente relazione l'Amministratore Unico, nel porgere il proprio ringraziamento all'Organo di Controllo, all'OdV ed alla struttura per l'opera sin qui svolta, rammenta al Socio Unico, per le determinazioni di competenza, che con l'approvazione del presente bilancio verrà a scadenza il mandato annuale conferitogli in occasione dell'Assemblea riunitasi in data 23.04.2025.

L'Amministratore Unico

Dott. Antonio Abbate



Enpam Real Estate Srl a Socio Unico

Società sottoposta a direzione e coordinamento del Socio Unico Fondazione Enpam
Sede legale in Piazza Vittorio Emanuele II n.78 Roma - 00185 Roma
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004
Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

STATO PATRIMONIALE	31/12/2025	31/12/2024
ATTIVO		
A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
A I Versamenti non ancora richiamati		
A II Versamenti già richiamati		
TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA		
BI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	29.541	34.140
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale ed opere d'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.146	5.214
5) Avviamento	3.290.149	4.186.938
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	344.336	
7) Altre	1.255.980	1.477.665
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	4.924.152	5.703.957
B II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.400.202	6.000.224
2) Impianti e macchinari	257.242	289.932
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	655.618	633.647
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6.313.062	6.923.803
B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) Altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d bis) verso altri		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
3) Altri titoli	7.924.292	11.879.257
4) Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	7.924.292	11.879.257
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	19.161.506	24.507.017

C	ATTIVO CIRCOLANTE				
C I	RIMANENZE				
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo				
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati				
	3) Lavori in corso su ordinazione				
	4) Prodotti finiti e merci		59.015		39.296
	5) Acconti				
TOTALE RIMANENZE			59.015		39.296
C II	CREDITI				
	1) Verso clienti entro 12 mesi oltre 12 mesi	696.195	696.195	313.949	313.949
	2) Verso imprese controllate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	3) Verso imprese collegate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	4) Verso imprese controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi	893.091	893.091	985.469	985.469
	5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	5 bis) Crediti tributari entro 12 mesi oltre 12 mesi	816.591	816.591	1.737.870	1.737.870
	5 ter) Imposte anticipate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	5 quater) Verso altri entro 12 mesi oltre 12 mesi	694.551 485.616	1.180.167	745.531 621.803	1.367.334
TOTALE CREDITI			3.586.044		4.404.622
C III	ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.				
	1) Partecipazioni in imprese controllate				
	2) Partecipazioni in imprese collegate				
	3) Partecipazioni in imprese controllanti				
	3) bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
	4) Altre partecipazioni				
	5) Strumenti finanziari derivati attivi				
	6) Altri titoli				
TOTALE ATT. FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.NI					
C IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE				
	1) Depositi bancari e postali		41.955.815		36.999.307
	2) Assegni				
	3) Denaro e valori in cassa		13.352		13.640
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE			41.969.167		37.012.947
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE			45.614.226		41.456.865
D	RATEI E RISCOINTI ATTIVI				
	Ratei e risonconti attivi		109.934		45.129
TOTALE RATEI E RISCOINTI ATTIVI			109.934		45.129
TOTALE ATTIVO			64.885.666		66.009.011

PASSIVO			
A	A) PATRIMONIO NETTO		
A I	CAPITALE	64.000.000	64.000.000
A II	RISERVA SOPRAPREZZO AZIONI		
A III	RISERVE DI RIVALUTAZIONE		
A IV	RISERVA LEGALE	629.265	629.265
A V	RISERVE STATUTARIE		
A VI	ALTRE RISERVE		
A VII	RISERVE PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI		
A VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	- 3.960.456	- 6.426.199
A IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.883.129	2.465.742
A X	RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO		
TOTALE PATRIMONIO NETTO		62.551.938	60.668.808
B	B) FONDO RISCHI E ONERI		
	1) Fondi di trattamento di quiescenza e simili		
	2) Fondi per imposte, anche differite		
	3) Strumenti finanziari derivati passivi		
	4) Altri	-	226.313
TOTALE FONDI RISCHI E ONERI		-	226.313
C	C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
D	D) DEBITI		
	1) Obbligazioni entro 12 mesi oltre 12 mesi		
	2) Obbligazioni convertibili entro 12 mesi oltre 12 mesi		
	3) Debiti v/soci per finanziamenti entro 12 mesi oltre 12 mesi		
	4) Debiti verso banche entro 12 mesi oltre 12 mesi		
	5) Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi oltre 12 mesi		
	6) Acconti entro 12 mesi oltre 12 mesi	187.090	187.045
	7) Debiti verso fornitori entro 12 mesi oltre 12 mesi	1.523.910	2.739.253
		187.090	187.045
		1.523.910	2.739.253

8)	Debiti rappresentati da titoli di credito entro 12 mesi oltre 12 mesi				
9)	Debiti verso imprese controllate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
10)	Debiti verso imprese collegate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
11)	Debiti verso controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi	78.308	78.308	88.400	88.400
11 bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi				
12)	Debiti tributari entro 12 mesi oltre 12 mesi	350.224	350.224	767.126	767.126
13)	Debiti verso istituti di previdenza entro 12 mesi oltre 12 mesi	3.300	3.300	3.300	3.300
14)	Altri debiti entro 12 mesi oltre 12 mesi	70.863 120.033	190.896	7.184 1.319.948	1.327.132
TOTALE DEBITI			2.333.728		5.112.256
E	E) RATEI E RISCONTI PASSIVI Ratei e risconti passivi		-		1.634
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI					1.634
TOTALE PASSIVO			64.885.666		66.009.011

CONTO ECONOMICO		31/12/2025	31/12/2024
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A 1	RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	11.653.052	14.643.467
A 5	ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A 5 a	Contributi in conto esercizio		
A 5 b	Ricavi e proventi diversi	653.757	2.519.120
VALORE DELLA PRODUZIONE		12.306.809	17.162.587
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B 6	COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCI	628.421	807.972
B 7	COSTI PER SERVIZI	6.718.661	8.169.072
B 8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	1.704.635	2.112.237
B 9	COSTI DEL PERSONALE	-	128.185
B 9 a	Salari e stipendi	-	93.185
B 9 b	Oneri sociali	-	-
B 9 c	Trattamento fine rapporto	-	-
B 9 e	Altri costi del personale	-	35.000
B 10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.880.627	3.765.585
B 10 a	Amm.to imm. Immateriali	1.124.141	2.967.541
B 10 b	Amm.to imm. materiali	756.486	798.044
B 10 c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
B 10 d	Svalutaz. Crediti compresi nell'attivo	-	-
B 11	Variazioni delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	- 19.719	30.509
B 12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI		
B 14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	372.165	347.222
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		11.284.790	15.360.782
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		1.022.019	1.801.805
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
C 16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	1.076.101	1.166.443
C 16 b	Da titoli iscritti nelle immobilizz.	328.859	389.393
C 16 d	Proventi diversi dai precedenti	747.242	777.050
C 17	INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	36	141
C 17 d	Interessi e altri oneri finanziari v/altri	36	50
C 17 bis	Utili perdite su cambi	-	91
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		1.076.065	1.166.302
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		-	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		2.098.084	2.968.107
20	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	- 214.955	- 502.365
21	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.883.129	2.465.742

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro	2025	2024
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio		
Imposte sul reddito	1.883.130	2.465.742
Interessi passivi/(interessi attivi)	214.955	502.363
(Dividendi)	- 1.076.065	- 1.166.302
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.022.020	1.574.603
 Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.880.627	3.765.585
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Totale Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	1.880.627	3.765.585
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.902.647	5.340.188
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 19.719	30.509
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 382.246	315.941
(Decremento)/Incremento dei debiti verso fornitori	1.215.343	- 223.339
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 64.808	120.508
(Decremento)/Incremento ratei e risconti passivi	- 1.634	242
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	- 362.363	457.975
Totale variazioni ccn	- 2.046.113	701.352
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	856.534	6.041.540
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1.030.761	1.084.664
(Imposte sul reddito pagate)	- 214.955	- 502.363
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)	- 226.313	- 90.431
	273	- 24.419
Totale altre rettifiche	589.766	467.451
Flusso finanziario della gestione operativa (A)	1.446.300	6.508.991
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	- 145.744	- 366.295
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	- 344.336	- 73.803
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.000.000	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	3.509.920	212.898
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche		
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	4.956.220	6.296.093
Effetti cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	36.999.307	30.694.131
Assegni		
Danaro e valori in cassa	13.640	22.723
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	37.012.947	30.716.854
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	41.955.815	36.999.307
Assegni		
Danaro e valori in cassa	13.352	13.640
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	41.969.167	37.012.947
Di cui non liberamente utilizzabili		

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione E.N.P.A.M.

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

Capitale Sociale € 64.000.000,00 I.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

NOTA INTEGRATIVA AL 31 DICEMBRE 2025

Premessa

Al Socio Unico,

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC").

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

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

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

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

Direzione e Coordinamento

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

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

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

Postulati e principi di redazione del bilancio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile.

Valutazione del presupposto della continuità aziendale

In relazione ai presupposti di continuità aziendale, si ritiene che la stessa sia garantita per gli esercizi successivi, grazie ad una stabilizzazione dei flussi di cassa provenienti sia dalla linea di gestione alberghiera diretta, sia dalla locazione dell'immobile di proprietà.

Tali elementi, unitamente ad una struttura minima, composta alla data del presente bilancio da tre risorse in distacco dalla Fondazione Enpam, ed agli adeguati livelli di liquidità e patrimonializzazione, permettono di continuare ad operare, da qui ai prossimi 12 mesi, secondo logiche di continuità aziendale.

Immobilizzazioni immateriali

I beni immateriali sono rilevati nell'attivo patrimoniale quando sono individualmente identificabili ed il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità. Essi sono iscritti al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni. Le immobilizzazioni sono ammortizzate sistematicamente sulla base della loro prevista utilità futura.

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

Costi pluriennali

I costi pluriennali in corso di ammortamento sono iscritti in bilancio al loro costo residuo. Le quote di ammortamento ad esse relative, direttamente imputate in conto, sono determinate in relazione alla natura dei costi medesimi ed alla prevista loro utilità futura.

In particolare con riferimento ai costi sostenuti per l'ampliamento della linea alberghiera, questi sono iscritti al costo di acquisto e sono ammortizzati in ragione del contratto di locazione sottostante; non si procede ad ammortamento per gli interventi ancora non terminati e collaudati, per i quali è prevista l'apposita voce di immobilizzazioni in corso.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

Anche i cespiti temporaneamente non utilizzati sono soggetti ad ammortamento.

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

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

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

Le immobilizzazioni materiali che la Società decide di destinare alla vendita sono classificate separatamente dalle immobilizzazioni materiali in un'apposita voce dell'attivo circolante e valutate al minore tra il valore netto contabile e il

valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, senza essere più oggetto di ammortamento. Tale riclassifica viene effettuata se sussistono i seguenti requisiti:

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo ammortizzato come previsto dall'art. 2426 c1 n. 1 del codice civile tenendo conto delle perdite durevoli di valore.

La società, al momento della sottoscrizione, valuta la rilevanza degli effetti derivanti dal costo ammortizzato in base alla significatività degli oneri di transazione e negoziazione. Qualora questi ultimi sono di scarso rilievo, le immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo come previsto dall'art. 2435-bis del codice civile.

Gli interessi attivi di competenza economica dell'esercizio sui titoli immobilizzati sono iscritti nella corrispondente voce di conto economico C.16.b.

Svalutazione per perdite durevoli di valore di immobilizzazioni materiali ed immateriali

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

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

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

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

- se il valore di mercato di un'attività è diminuito significativamente durante l'esercizio, più di quanto si prevedeva sarebbe accaduto con il passare del tempo o con l'uso normale dell'attività in oggetto;

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

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

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

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

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

Rimanenze

Le materie prime, i materiali di consumo e i prodotti finiti sono iscritti al minore tra costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelazione dei crediti

Un credito viene cancellato dal bilancio quando:

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

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

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

Ratei e risconti

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

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

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

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

Patrimonio Netto

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

accogliere gli importi di capitale sottoscritti dai soci, che saranno successivamente riclassificati al verificarsi delle condizioni sopra descritte.

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

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

Debiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Debiti verso società del gruppo

Le voci D9, D10 e D11 accolgono rispettivamente i debiti verso imprese controllate, collegate e controllanti, come definite ai sensi dell'art. 2359 Codice Civile. Tali debiti hanno indicazione separata nello schema di Stato Patrimoniale.

I debiti verso imprese soggette a comune controllo (cd. imprese sorelle), diverse dalle imprese controllate, collegate o controllanti, sono rilevati nella voce D11-bis.

OIC 34 – Contabilizzazione ricavi

Il 19 aprile 2023, il Consiglio di Gestione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha approvato il principio contabile n. 34 sui ricavi che incorpora le modifiche intervenute a seguito del processo di consultazione. Il principio si rende applicabile ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da data successiva. Il nuovo principio, oltre a sistematizzare elementi che erano già contenute in altri standard (principalmente l'OIC 15 "Crediti" e l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"), fornisce indicazioni su fattispecie che non erano precedentemente trattate. L'ambito di applicazione

dell'OIC 34 riguarda tutte le operazioni che comportano la rilevazione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel Conto economico, mentre restano esclusi, le cessioni di azienda, i fitti attivi, i ristori e i lavori in corso su ordinazione (per cui si continuerà ad applicare l'OIC 23), nonché le transazioni che non hanno finalità di compravendita.

Il modello contabile introdotto dal nuovo principio è articolato nelle seguenti fasi:

- determinare il prezzo complessivo del contratto;
- identificare le unità elementari di contabilizzazione distintamente individuabili contenute nel contratto;
- valorizzare le unità elementari di contabilizzazione;
- rilevare il ricavo quando l'unità elementare di contabilizzazione viene adempiuta dall'entità, tenendo in considerazione il fatto che i servizi potrebbero essere resi non in uno specifico momento, ma anche nel corso di un periodo di tempo.

Al fine di individuare i potenziali impatti in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, la Società ha effettuato un'analisi ad esito della quale non sono stati identificati effetti dall'adozione di tale nuovo principio.

Ricavi

La società ad oggi è impegnata essenzialmente nella gestione alberghiera.

Per le unità elementari di contabilizzazione che rappresentano la vendita di beni, i ricavi sono rilevati quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte: a) è avvenuto il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi alla vendita; e b) l'ammontare dei ricavi può essere determinato in modo attendibile. Per le unità elementari di contabilizzazione che rappresentano prestazione di servizi, i ricavi sono rilevati a conto economico quando la prestazione è stata definitivamente completata ovvero, laddove l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per la società maturi via via che la prestazione è eseguita, alla data di maturazione dei corrispettivi. Sconti, abbuoni, penalità e resi sono contabilizzati in riduzione dei ricavi sulla base della migliore stima del corrispettivo tenendo conto dell'esperienza storica e/o di elaborazioni statistiche. Nella voce "altri ricavi e proventi" sono inclusi i componenti positivi di reddito, non finanziari derivanti unicamente dalla gestione accessoria.

Costi

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

Proventi e oneri finanziari

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

Imposte sul reddito dell'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambiamento dei principi contabili

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

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

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

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

Correzione di errori

Un errore è rilevato nel momento in cui si individua una non corretta rappresentazione qualitativa e/o quantitativa di un dato di bilancio e/o di una informazione fornita in Nota Integrativa e nel contempo sono disponibili le informazioni ed i dati per il suo corretto trattamento. La correzione degli errori rilevanti è effettuata rettificando la voce patrimoniale che a suo tempo fu interessata dall'errore, imputando la correzione dell'errore al saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in cui si individua l'errore.

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

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

FATTI DI RILIEVO INTERCORSI DURANTE L'ESERCIZIO

Non si segnalano particolari fatti di rilievo interscorsi durante l'esercizio.

EVENTI SUCCESSIVI

Ai sensi dell'articolo 2428 c.c. si rileva come nella prima parte del 2026, si è provveduto alla chiusura temporanea dell'Hotel Sole al Pantheon, al fine di provvedere, in coerenza con le clausole contrattuali che disciplinano il rapporto di locazione con la proprietà, al rifacimento dell'intero impianto antincendio, con una durata stimata della sospensione di circa mesi cinque.

STATO PATRIMONIALE

Descrizione voci dell'attivo

B IMMOBILIZZAZIONI

A) I Immobilitazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	€	4.924.151
Saldo al 31/12/2024	€	5.703.956
Variazione	€	-779.805

VOCE	VALORE AL 31/12/24	INCREMENTI	DECREMENTI	AMM.TO 2025	SVALUTAZIONE	VALORE AL 31/12/25
Costi di impianto e ampliamento Palazzo Navona RM	34.140			4.599		29.541
COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	34.140			4.599		29.541
Software	-					-
Licenze	-					-
Marchi	5.213			1.068		4.145
CONCESSIONI, LICENZE E MARCHI SIMILI	5.213			1.068		4.145
Avviamento Hotel Sole al Pantheon RM	1.081.805			467.605		614.199
Avviamento Affittacamere via della Rosetta RM	130.488			27.705		102.783
Avviamento Palazzo Navona RM	2.974.645			401.479		2.573.166
AVVIAMENTO	4.186.938			896.789		3.290.148
Lavori di miglioria Hotel Sole Al Pantheon RM	423.917			75.396		348.521
Lavori di miglioria Palazzo Cornalia MI	0			-		0
Lavori di miglioria Palazzo Navona	12.496			1.785		10.711
Altri costi pluriennali (spese notarili Hotel Sole Al Pantheon RM)	51.316			10.895		40.420
Altri costi pluriennali (transazione Palazzo Navona RM)	865.256			116.781		748.475
Altri costi pluriennali (spese accessorie transazione Palazzo Navona RM)	124.679			16.827		107.851
Lavori in corso Hotel Sole al Pantheon RM)		344.336				344.336
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI	1.477.665	344.336		221.685		1.600.316
Totale	5.703.956	344.336		1.124.141		4.924.151

Nell'esercizio le immobilizzazioni immateriali registrano un decremento complessivo di € 1.124.141, per effetto degli ammortamenti di periodo pari ad € 896.789 per l'avviamento commerciale rilevato in occasione degli acquisti di azienda delle due strutture romane e ad € 221.685 per ammortamento dei lavori eseguiti sulle predette strutture.

Tra le movimentazioni risultano incrementi di € 344.336 relativi a lavori in corso presso l'Hotel Sole al Pantheon che, come accennato nelle premesse alla presente nota integrativa, afferiscono ad attività tecniche e di progettazione strutturale, propedeutiche agli interventi relativi all'impianto antincendio in programma per l'annualità successiva.

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

B) II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	€	6.313.062
Saldo al 31/12/2024	€	6.923.803
Variazione	€	-610.741

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/2024	INCREMENTI	DECREMENTI	RILASCIO F.DO	COSTO STORICO AL 31/12/2025	AMM.TO 2025	F.DO AMM. AL 31/12/2025	SVALUTAZIONE	VALORE NETTO
Fabbricati	8.335.959				8.335.959	600.022	2.935.757		5.400.202
Impianti e macchinari	428.208				428.208	32.691	170.967		257.241
Impianti telefonico	38.169				38.169	543	38.027		142
Macchine d'ufficio	121.736	2.540	12.016	12.016	112.260	9.129	102.587		9.673
Mobili arredi	862.455	118.754			981.209	88.894	467.427		513.782
Altre immobilizzazioni	198.708	24.450			223.158	25.206	91.136		132.022
Totale	9.985.235	145.744	12.016	12.016	10.118.963	756.485	3.805.901		6.313.062

Rispetto al precedente esercizio si registra un incremento complessivo di € 133.728 (€ 9.985.235 del 2024 a fronte di € 10.118.963 del 2025).

Le principali movimentazioni che interessano nel periodo le immobilizzazioni materiali riguardano principalmente acquisti per € 145.744, relativi in gran parte, e precisamente per € 118.754, al rinnovo del parco arredi presso il Palazzo Navona; completano gli incrementi in commento, ulteriori acquisti di € 26.990 riferibili all'acquisto di macchine da ufficio e attrezzatura varia.

Le movimentazioni delle immobilizzazioni, prevedono ammortamenti di periodo pari ad € 756.485, i quali incrementano i Fondi ammortamento che assommano ad un totale complessivo di € 3.805.901, al netto dei relativi rilasci.

Anche per le immobilizzazioni materiali, non essendovi indicatori di perdite durevoli di valore, la società non ha proceduto ad effettuare svalutazioni, oltre a quelle già effettuate negli anni precedenti.

B) III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	€	7.924.292
Saldo al 31/12/2024	€	11.879.257
Variazione	€	-3.954.965

TITOLO	SCADENZA	ISIN	NOMINALE	VALORE CARICO	VALORE C.A. 2025
BTP 1,6%	01/06/2026	IT 0005170839	4.000.000	4.100.000	3.987.481
BTP ITALIA IND.	28/10/2027	IT 0005388175	4.000.000	3.775.385	3.936.811
				7.875.385	7.924.292

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

La società ha provveduto all'aggiornamento del valore patrimoniale al costo ammortizzato, ed il decremento rispetto allo scorso esercizio, è conseguenza della scadenza del titolo CCTEU Indicizzato con Isin IT 0005331878, scadenza settembre 2025.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) I Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	€	59.015
Saldo al 31/12/2024	€	39.296
Variazione	€	19.719

2025	Palazzo Navona	Sole al Pantheon	TOTALI
Frigo Bar	2.237	650	2.887
Linea Cortesia	12.819	9.749	22.567
Prodotti Pulizia Camere	1.507	295	1.802
F&B	22.271	6.433	28.704
Cancelleria e Stampanti	2.718	336	3.054
TOTALI	41.552	17.463	59.015

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

C) Il Crediti

Saldo al 31/12/2025	€	3.586.044
Saldo al 31/12/2024	€	4.404.622
Variazione	€	-818.578

VOCE	Importo	Entro 12mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Clienti	696.195	696.195		696.195
Crediti verso Controllante	893.091	893.091		893.091
Crediti tributari	816.591	816.591		816.591
Altri crediti	1.180.167	694.551	485.616	1.180.167
Totale	3.586.044	3.100.428	485.616	3.586.044

I crediti commerciali verso i clienti ammontano a € 696.195 e in via principale così dettagliabili:

- € 388.764 verso il conduttore AMA spa per mancato pagamento di alcuni canoni di locazione relativi all'ultimo trimestre;
- € 165.895 per fatture da emettere alla controllante Fondazione per fee maturate relativamente ai servizi property su immobili non ceduti;
- € 40.669 per costi da ripetere agli acquirenti gli immobili ex usufrutto;
- € 61.708 per soggiorni presso le strutture alberghiere a seguito di prenotazioni effettuate presso Agenzie di Viaggio;
- € 33.584 per crediti verso SGR relativi a precedenti accordi transitori intervenuti successivamente alla dismissione immobiliare da parte di Enpam.

Relativamente al Fondo svalutazione crediti, si riporta la seguente movimentazione:

Fondo svalutazione al 31.12.24	Utilizzi 2025	Rilasci 2025	Residuo 31.12.2025	Attribuzione	
964.928	- 964.928	0	0	Crediti vs ex conduttori	964.928

specificando che, l'utilizzo è avvenuto a cancellazione del credito di € 964.928 vantato nei confronti di uno dei principali conduttori dell'ex comparto alberghiero in usufrutto.

Quanto premesso è avvenuto in coerenza di un complesso atto transattivo, formalizzato a chiusura di un annoso contenzioso, con il quale le parti hanno reciprocamente rinunciato alle rispettive domande giudiziali.

Relativamente ai crediti nei confronti della Controllante si segnala che gli stessi sono esclusivamente riferibili al riaddebito degli oneri anticipati dalla società, sulla base del mandato di gestione immobiliare, e rifatturati nel corso del successivo esercizio, di cui € 888.738 per fatture ricevute, ed € 4.353 per trattenute a garanzia da svincolare; importi esclusi iva.

Con riguardo ai crediti tributari, gli stessi afferiscono:

- Al credito irs per € 681.400 quale saldo al 31.12.25;
- Al credito irap per € 125.062, quale saldo al 31.12.25;
- Al credito iva annuale per € 10.129.

Gli altri crediti, di € 1.180.167 possono essere così declinabili:

- Entro l'esercizio successivo € 694.551, costituiti principalmente dalle competenze bancarie per € 544.509 e dagli incassi di € 150.042 avvenuti sui canali Amex e 3C a titolo di prenotazione e soggiorno da parte degli ospiti della linea alberghiera, importi che saranno riaccreditati sui conti correnti della società nel successivo esercizio;
- Oltre l'esercizio successivo, € 485.616, sono riferibili in via principale ai depositi cauzionali versati in ossequio ai contratti di locazione delle strutture ricettive.

C) IV Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	€	41.969.167
Saldo al 31/12/2024	€	37.012.947
Variazione	€	4.956.220

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2025	IMPORTO AL 31/12/2024	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	41.955.815	36.999.307	4.956.508
Denaro in cassa	13.352	13.640	-288
Totali	41.969.167	37.012.947	4.956.220

Le giacenze al 31 dicembre 2025 consistono in depositi bancari di cui € 5.000.000 con formula time deposit presso il Monte dei Paschi di Siena, accensione 01.08.2025 ed estinzione 01.02.2026, euribor a sei mesi -0,15%.

I valori in cassa sono costituiti da denaro liquido a disposizione delle strutture ricettive.

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	€	109.934
Saldo al 31/12/2024	€	45.129
Variazione	€	64.805

Il saldo di € 109.934 è composto da € 69.035 dal risconto di oneri di competenza del prossimo esercizio, principalmente relativi ad assicurazioni e per l'importo di € 40.899 da ratei di interessi attivi.

Descrizione voci del passivo

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2025	€	62.551.938
Saldo al 31/12/2024	€	60.668.808
Variazione	€	1.883.130

VOCE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DI ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	629.265	10.323.038	3.896.839	58.209.066
Destinazione del risultato di es.				3.896.839	
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo di utili di esercizi precedenti			3.896.839		
Risultato dell'esercizio				2.465.742	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	629.265	6.426.199	2.465.742	60.668.808
Destinazione del risultato dell'esercizio				2.465.742	
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo di utili di esercizi precedenti			2.465.742		
Risultato dell'esercizio corrente				1.883.130	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	629.265	3.960.457	1.883.130	62.551.938

Si ricorda come l'intero capitale sociale è posseduto dal socio unico Fondazione Enpam.

Si riporta inoltre il prospetto di utilizzo degli utili dell'esercizio precedente come consigliato dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.):

VOCE	IMPORTO	UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	UTILIZZO DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Copertura	Perdite Altre ragioni
Capitale	64.000.000				
Riserva Legale	629.265	a-b-c			
Altre riserve di capitale					
Riserve di utile:					
Utili a nuovo	- 3.960.456			6.362.581	
Totale				6.362.581	
Quota distribuibila					
Quota non distribuibila					

B) Fondo rischi e oneri

B3) Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2025	€	0
Saldo al 31/12/2024	€	226.313
Variazione	€	- 226.313

Come già accennato al commento delle posizioni creditorie, nel corso dell'esercizio la EnpamRe ha chiuso, tramite un accordo transattivo, un annoso e dispendioso contenzioso corrente con un ex conduttore di alcune strutture alberghiere precedentemente detenute in usufrutto.

Gli importi accantonati al Fondo rischi, riflettevano parte dei canoni di locazione riferibili alla quota di aggiornamento istat che, seppur applicata in coerenza con le previsioni contrattuali, avrebbero ecceduto i limiti di legge.

Prevedendo la transazione, la rinuncia reciproca alle rispettive richieste in giudizio, il fondo è stato rilasciato per gli importi indicati.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2025	€	2.333.728
Saldo al 31/12/2024	€	5.112.256
Variazione	€	-2.778.528

VOCE	Importo	Entro 12mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Acconti	187.090	187.090		187.090
Fornitori	1.523.910	1.451.110		1.451.110
Controllante	78.308	78.308		78.308
Tributari	350.224	350.224		350.224
Istituti previdenziali	3.300	3.300		3.300
Altri debiti	190.896	70.863	120.033	190.896
Totale	2.333.728	2.140.895	120.033	2.260.928

Gli acconti pari ad € 187.090 fanno riferimento principalmente a prenotazioni registrate presso le strutture alberghiere, per soggiorni da svolgersi nel prossimo esercizio.

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

- Debiti per fatture da liquidare € 352.248 di cui relativi alla gestione alberghiera € 349.208;
- Debiti per fatture da ricevere € 1.177.537, di cui relativi alla gestione alberghiera € 525.778;
- Note di credito da ricevere ed anticipi erogati € 5.875.

I debiti verso la controllante afferiscono a partite infragruppo nette sia per somme incassate dalla società e da rimborsare alla Fondazione Enpam, in virtù del precedente mandato di gestione € 2.362, sia per costi relativi al personale distaccato € 76.912, e crediti per minime anticipazioni di € 967.

I debiti tributari pari ad € 350.224 si riferiscono al saldo delle ritenute pari ad € 46.491, al saldo delle imposte di soggiorno di € 83.858 da riconoscere al Comune di Roma, oltre all'importo da versare al medesimo relativamente al contenzioso ICI 2010/2011, inizialmente pari ad € 439.750, ridottosi a seguito del predetto contenzioso, ad € 219.875.

Gli altri debiti sono pari ad € 190.896, di cui € 120.033 con scadenza oltre l'esercizio successivo e riferiti esclusivamente al deposito cauzionale relativo alla locazione in corso con la Municipalizzata AMA SpA.

La forte riduzione rispetto allo scorso esercizio dell'esposizione debitoria riguarda in maniera sensibile l'estinzione del debito verso la cessionaria il ramo di azienda, essendo terminato in data 31.07.2025 il periodo di look-up contrattuale verso il personale dipendente.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	€	0
Saldo al 31/12/2024	€	1.634
Variazione	€	-1.634

Non sono presenti alla data di chiusura dell'esercizio ratei e risconti passivi.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della Produzione

Ricavi della produzione

Saldo al 31/12/2025	€	12.306.809
Saldo al 31/12/2024	€	17.162.587
Variazione	€	-4.855.778

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2025	IMPORTO AL 31/12/2024	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Ricavi gestione alberghiera	10.097.996	13.101.128	- 3.003.132
Ricavi per locazioni	1.555.056	1.542.339	12.717
Ricavi per gestione c/terzi	165.895	164.713	1.182
Altri ricavi	487.862	2.354.407	- 1.866.545
Totale	12.306.809	17.162.587	- 4.855.778

I ricavi per prestazioni assommano ad € 11.653.052 e si riferiscono per € 10.097.996 alla gestione alberghiera (di cui € 9.928.128 per soggiorni ed € 169.868 per penali trattenute a seguito di mancato check in); tra i ricavi delle prestazioni si registrano canoni di € 1.555.056 relativi alla gestione immobiliare diretta.

I ricavi della linea alberghiera segnano una fisiologica variazione negativa di € 3.003.132 dovuta al rilascio del Palazzo Cornalia, alla fine dello scorso esercizio.

I ricavi da locazione come noto, sono riferibili alla locazione dell'immobile in proprietà superficaria locato alla AMA SpA.

Gli altri ricavi pari ad € 653.757 comprendono in via principale:

- le fee maturate sulla base del mandato Enpam per la gestione delle strutture alberghiere non alienate nell'ambito del Project Dream, pari ad € 165.895;
- il rimborso dell'imposta di registro, sulla locazione in essere con la Municipalizzata pari ad € 7.775;
- proventi e recuperi derivanti da contenziosi precedenti per € 232.218;
- rilascio del fondo rischi per € 226.313

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	€	11.284.790
Saldo al 31/12/2024	€	15.360.782
Variazione	€	-4.075.992

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2025	IMPORTO AL 31/12/2024	VARIAZIONE COMPLESSIVA
Costi per acquisto di materie prime	628.421	807.973	- 179.552
Costo per servizi	6.718.661	8.169.072	- 1.450.411
Costo per godimento beni di terzi	1.704.635	2.112.236	- 407.601
Costo del personale	-	128.185	- 128.185
Ammortamenti	1.880.627	3.765.585	- 1.884.958
Svalutazione immobilizzazioni	-	-	-
Variazione delle rimanenze	19.719	30.509	- 50.228
Oneri diversi di gestione	372.165	347.222	24.943
Totale	11.284.790	15.360.781	- 4.075.991

I costi registrano, rispetto al precedente esercizio, una riduzione pari ad € 4.075.991, di seguito il dettaglio.

In particolare, la voce B6) del conto economico, comprende essenzialmente oneri relativi alla gestione alberghiera, riferibili al food end beverage per € 399.346, oneri per costi camere e linea di cortesia per € 79.021, materiali di pulizia, di consumo e manutenzione per € 61.367 oltre ad attrezzature, stigliature, cancelleria ed acquisti vari per € 81.579.

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

Servizi relativi alla linea di gestione alberghiera € 5.777.669, riferibili alle seguenti spese:

- utenze per acqua, luce e gas, telefonia € 183.974;
- servizio esternalizzato di struttura alberghiera (personale, pulizia camere, servizi commerciali) € 3.276.311;
- software e servizi web € 212.277;
- manutenzioni € 302.884;
- noleggio biancheria € 176.448;
- servizi di agenzia e incasso € 1.062.086;
- servizi per supporto direzionale, amministrativo e legale (privacy) € 364.773;
- diritti Siae € 4.035;
- pubblicità, mostre e fiere € 23.143;
- assicurazioni € 34.300;
- smaltimento rifiuti, interventi tecnici, trasporti e vigilanza € 45.403;
- spese legali € 23.920

Servizi corporate € 940.992 di cui:

- Utenze per servizi telefonici, connessione internet e software per € 69.359;
- Governance, OdV e Sindaco Revisore Unico € 99.897;
- Servizi contabili, fiscali, amministrativi, legali e RSPP € 454.027;
- Assicurazioni € 20.870;

- Servizi vari immobiliari, tecnici e professionali € 186.997
- Costi riaddebitati dalla controllante per personale distaccato € 87.842.

A completamento di quanto sopra si ricorda che, con Assemblea del 23.04.2025, in occasione del rinnovo della Governance, è stata stabilita una indennità in favore dell'Amministratore Unico di € 30.000, ed al Sindaco Unico/Revisore Unico di € 35.000, onnicomprensivo.

Si segnala inoltre che, ai sensi del n.16 dell'art. 2427 del c.c., non vi sono né anticipazioni né 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 principalmente ai canoni di locazione delle strutture alberghiere "Antico Albergo del Sole Al Pantheon" e "Palazzo Navona".
- ✓ Gli ammortamenti assommano ad € 1.124.141 per le immobilizzazioni immateriali e ad € 756.486 per le materiali.
- ✓ La variazione delle rimanenze di pertinenza della linea alberghiera consiste nella differenza tra le giacenze iniziali di magazzino per generi alimentari, bevande e prodotti per linea di cortesia, rispetto alla conta fisica eseguita alla fine dell'esercizio;
- ✓ Tra gli oneri diversi di gestione sono rappresentati importi riferibili all'imposta municipale (I.M.U.) (€ 187.982), tassa sui rifiuti (€ 43.790), imposta di registro (€ 85.165), tasse concessioni governative e imposta di bollo (€ 17.983).

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	€	1.076.065
Saldo al 31/12/2024	€	1.166.302
Variazione	€	-90.237

VÖCE	IMPORIO AL 31/12/2025	IMPORIO AL 31/12/2024	VARIAZIONE
Proventi finanziari	1.076.101	1.166.443	- 90.342
Oneri finanziari	36	141	105
Totale	1.076.065	1.166.302	- 90.237

Proventi finanziari

Sono rappresentati per € 328.859 dagli interessi maturati sugli investimenti in titoli di stato italiani, per € 747.242 da interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Imposte di esercizio

Sulla base della normativa vigente si registrano imposte di esercizio per € 214.955 a titolo di Ires (€ 105.055)/Irap (€ 109.900). Di seguito si riporta la riconciliazione delle imposte sul reddito (IRES e IRAP) tra le imposte teoriche, calcolate con il tax rate teorico, e quelle effettivamente imputate in bilancio:

IRES	Imponibile	Imposta	Tax rate
Risultato prima delle imposte	2.098.085		24%
IRES teorica dell'esercizio		503.540	
Aliquota teorica d'imposta			
<i>Riconciliazione</i>			
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi			
Tassazione delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Deduzione delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze in aumento che non si riverseranno negli esercizi successivi	1.003.181	240.763	
Differenze in diminuzione che non si riverseranno negli esercizi successivi	- 912.626	- 219.030	
Perdite pregresse	- 1.750.912	- 420.219	
Imponibile Fiscale	437.728		
IRES corrente dell'esercizio	-	105.055	
Aliquota effettiva d'imposta	-	-	24%
IRAP	Imponibile	Imposta	Tax rate
Risultato prima delle imposte	2.098.085		
IRAP teorica dell'esercizio		101.128	
Aliquota teorica d'imposta			4,82%
<i>Riconciliazione</i>			
Componenti negative escluse dalla base imponibile e altre var. in aumento	182.001	8.772	0,42
Componenti positive escluse dalla base imponibile e altre var. in dim.	-	-	-
Deduzioni Irap	-	-	-
Imponibile fiscale	2.280.086		
IRAP corrente dell'esercizio		109.900	
Aliquota effettiva d'imposta			5,24

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 immateriali;

n° 5 non si possiedono partecipazioni in imprese controllate o collegate;

n° 6 bis non si registrano effetti significativi nelle variazioni nei cambi valutari;

n° 6 ter non sussistono debiti o crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine;

n° 8 non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale;

n°16 i compensi spettanti agli organi di Amministrazione e Controllo sono commentati nella sezione relativa ai costi per servizi;

n° 16 bis si registrano compensi per revisione come indicato nel paragrafo dei costi per servizi, con riferimento agli onorari da riconoscersi al Sindaco/Revisore Unico;

n° 22 non sono stati negoziati contratti di leasing;

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

- Ricavi correlati al compenso di Property e Facility management per € 165.895;
- Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 87.842;

n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

n. 22 quater non si segnalano fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, se non quanto anticipato in merito alla chiusura della struttura Hotel Sole al Pantheon;

n. 22 septies relativamente al risultato di esercizio, si propone di destinarlo a copertura delle perdite pregresse.

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 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 31/12/2024.

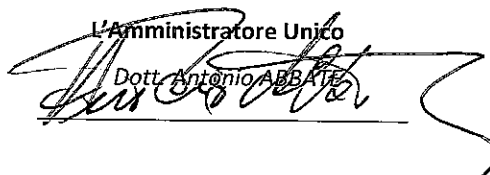
Stato Patrimoniale Attivo		31.12.2024	Stato Patrimoniale Passivo		31.12.2024
Immobilizzazioni		10.910.292.515	P. netto		26.862.097.615
Attivo circolante		16.633.265.487	Fondi rischi e oneri		102.733.583
Ratei e risconti attivi		304.263.374	TFR		19.753.327
			Debiti		258.116.576
			Ratei e risconti passivi		5.120.275
Totale		27.247.821.376			27.247.821.376

Conto economico		31.12.2024
Valore della produzione		3.960.817.581
Costi della produzione		3.909.309.755
Differenza		51.507.826
Proventi e oneri finanziari		1.175.597.359
Rettifiche attività finanziarie	-	99.650.881
Risultato prima delle imposte		1.127.454.304
Imposte		13.085.438
Utile di esercizio		1.114.368.866

CONCLUSIONI

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il presente bilancio è conforme al documento in versione XBRL presentabile presso la CCIAA di Roma.

L'Amministratore Unico
Dott. Antonio ABBATE


RELAZIONE DEL SINDACO UNICO AL SOCIO UNICO

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

Premessa

Il Sindaco unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

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"
- nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c."

A) Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Enpam Real Estate S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

Responsabilità dell'Organo Amministrativo e del Sindaco unico per il bilancio d'esercizio

L'Organo Amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi

ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;

- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Organo Amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai Responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettere e), e)-bis ed e)-ter, del d.lgs. 39/10

L'Organo Amministrativo della Società Enpam Real Estate S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società Enpam Real Estate S.r.l. Al 31 dicembre 2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

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

Ho partecipato alle riunioni dell'Organo Amministrativo. Mi sono incontrato con l'organo amministrativo e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho scambiato informazioni con i sindaci del socio unico Fondazione Enpam e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

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

Ho incontrato l'organismo di vigilanza ed acquisito informazioni da quest'ultimo e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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

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

Nel corso dell'esercizio non ho effettuato segnalazioni all'Organo Amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex*

art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-*sexies* d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto la mia conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

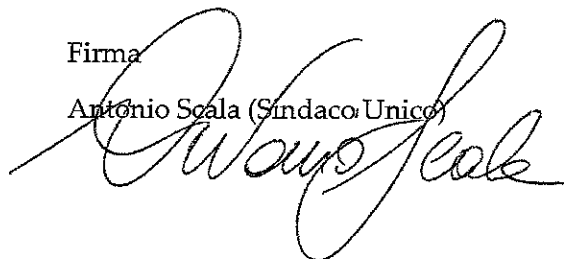
Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte del socio, del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 che riporta con un utile netto di € 1.883.129, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Il Sindaco unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Organo Amministrativo in nota integrativa ovvero a copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Vico Equense lì, 7 aprile 2026

Firma

Antonio Scala (Sindaco Unico)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Scala', written over the printed name.



Shape the future
with confidence

Enpam Real Estate S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Relazione della società di revisione indipendente



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

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

Shape the future
with confidence

Relazione della società di revisione indipendente

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

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate S.r.l. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, la revisione legale ex art. 2477 del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

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

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

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

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

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 – 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 – 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 3.000.000 i.v.
Iscritta alle S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000564 - numero R.E.A. di Milano 606159 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro R revisori Legali al n. 70946 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998



Shape the future
with confidence

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

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


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

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

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Roma, 7 aprile 2026

EY S.p.A.



Mauro Ottaviani
(Revisore Legale)