

**INVESTIMENTI S.p.A.**

VIA PORTUENSE 1645/1647 00148 ROMA  
CAPITALE SOCIALE Euro 280.773.622  
Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006  
Camera di Commercio di Roma  
Numero di R.E.A.: 898520

**BOZZA**  
**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO**  
**AL 31/12/2015**

Signori Azionisti,

il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione per l'approvazione espone, nelle sue risultanze contabili, un quadro chiaro e veritiero dei risultati dell'attività aziendale svolta sino al 31 Dicembre 2015.

In considerazione dei principali fattori che hanno influenzato la gestione, la presente relazione è così articolata:

1. Elementi di sviluppo del nuovo Polo Fieristico
2. Elementi rilevanti della gestione aziendale
3. Avanzamento del processo di valorizzazione dell'area Ex-Fiera
4. I Rapporti con Unicredit spa
5. Il concordato di Fiera Roma Srl
6. Attività e natura dei ricavi del 2015.
7. Fatti rilevanti dell'esercizio.
8. Risultati economico/finanziari della gestione.
9. Evoluzione prevedibile della gestione.
10. Continuità aziendale
11. Fatti salienti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio sociale 2015
12. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.
13. Informativa ai sensi dell'art. 2428 bis (c.c.) comma 2, n.6bis



## 1. Elementi di sintesi sullo sviluppo del Nuovo Polo Fieristico

### Il mercato Fieristico - congressuale

Nel 2015 si sono confermati i segnali di ripresa per il settore fieristico/congressuale già manifestati nel 2014, secondo i dati di AEFI.

Dalle analisi effettuate si sono evidenziati e seguenti risultati a livello nazionale:

- i visitatori hanno registrato una crescita totale del 3,51%, con gli italiani che sono aumentati del +3,53% e gli stranieri del +3,42%;
- gli ingressi univoci giornalieri hanno subito complessivamente un incremento del 10,36% (italiani +8,84%; esteri +15,99%)
- gli espositori sono cresciuti complessivamente del +5,69%, con un incremento doppio degli stranieri (+8,26%) rispetto agli italiani (+4,42%)
- Infine, relativamente alla superficie occupata, le manifestazioni certificate tra il 2013 e il 2015 hanno registrato +6,30

L'ultimo trimestre del 2015, in particolare, ha evidenziato importanti elementi di crescita rispetto al trimestre precedente:

- cresce il numero di manifestazioni con un saldo pari al +23%
- Cresce anche il numero degli espositori, con un saldo del +23% rispetto al trimestre precedente, a conferma dell'andamento positivo.
- Dall'analisi della provenienza degli espositori, emergono in forte ripresa gli italiani, con un saldo del +27%, mentre gli europei sono stabili e gli stranieri extra Ue fanno registrare un saldo del +4%.
- Crescono anche le superfici occupate (+19%): il maggiore contributo all'aumento della superficie complessiva occupata proviene dagli espositori italiani, con un saldo del +15%, mentre registrano una leggera contrazione le aree occupate dagli espositori stranieri.
- Particolarmente positivi i dati relativi ai flussi di visitatori a conferma della dinamica positiva, con un incremento marcato rispetto all'ultimo trimestre precedente, (+25%).

Lo spaccato dei visitatori evidenzia una crescita sostenuta degli

italiani, con un saldo del +27%, seguiti dagli europei (saldo +19%).  
Stabili quelli provenienti dai Paesi extra UE che registrano un saldo nullo. Il tasso di crescita più contenuto dei visitatori esteri è imputabile principalmente al calo del flusso di viaggiatori causato dalle tensioni geopolitiche registrate nell'ultimo trimestre dell'anno.

Infine, a dimostrazione di un trend di ripresa del settore, l'andamento del fatturato segna, nell'ultimo trimestre un saldo del +27%, un dato particolarmente positivo nonostante il leggero decremento rispetto al trimestre precedente (+33%).

Decisamente ottimistiche le previsioni per il 2016, soprattutto per quanto riguarda sia il numero di espositori, previsti in aumento per il 46,14% dei quartieri sui quali è stata condotta una specifica indagine previsionale, sia del, per cui si prevede un saldo del +35%.

Ovviamente queste aspettative potrebbero essere ridotte da vari fenomeni congiunturali tra i quali anche il tema Brexit.

### **Il contesto generale**

In termini macro economici il 2015 è l'anno nel quale si sono confermati i sintomi di ripresa già manifestati nel corso del 2014, anche se inferiori alle stime iniziali. Il PIL è cresciuto dello 0,8%

Anche il rapporto deficit/Pil al 2,6% è migliore del 2014 (3%), con un rapporto debito/Pil al 132,6%, migliore delle attese. Nell'ambito delle uscite in conto capitale, cresciute complessivamente del 7,8%, gli investimenti fissi lordi (+1,0%) hanno invertito la tendenza alla riduzione osservata negli ultimi anni.

#### **• Sono in corso azioni nell'area Euro per contrastare la deflazione**

L'inflazione è scesa in dicembre allo 0,1 per cento sui dodici mesi. Le aspettative di famiglie e imprese prefigurano nei prossimi mesi un modesto recupero della crescita dei prezzi, che rimarrebbe però su livelli contenuti. L'inflazione risente del nuovo calo delle quotazioni dei beni energetici, ma anche del persistere di ampi margini di sottoutilizzo della capacità produttiva, che contribuiscono a mantenere la dinamica di fondo dei prezzi su valori minimi.

#### **• In Italia aumentano i consumi, ma gli investimenti non sono ancora ripartiti**

In Italia la ripresa prosegue gradualmente. Alla spinta delle esportazioni, che dopo aver sostenuto l'attività negli ultimi quattro anni risentono della debolezza dei mercati extraeuropei, si sta progressivamente sostituendo quella della domanda interna, in particolare per consumi e ricostituzione delle scorte. Al recupero del ciclo manifatturiero si affiancano segnali di espansione nei servizi e, dopo un calo prolungato, di stabilizzazione nelle costruzioni. Le prospettive degli investimenti risentono però dell'incertezza riguardo alla domanda estera.

- **L'occupazione è cresciuta nel 2015 con il tasso di disoccupazione ai minimi dal 2012**

Nei mesi estivi il numero di occupati ha continuato a crescere, soprattutto tra i giovani e nei servizi; è proseguita la ricomposizione delle assunzioni verso forme contrattuali stabili. Il tasso di disoccupazione è sceso all'11,4 per cento nel bimestre ottobre-novembre, il livello più basso dalla fine del 2012, anche per effetto della riduzione della disoccupazione giovanile, che rimane tuttavia su livelli storicamente elevati. Le attese delle imprese riferite al quadro occupazionale sono cautamente ottimiste

- **Le condizioni del credito migliorano gradualmente**

La dinamica dei finanziamenti al settore privato si è rafforzata in autunno; i prestiti alle imprese sono cresciuti per la prima volta dopo quasi quattro anni. È proseguito l'allentamento delle condizioni di offerta: il costo medio dei nuovi prestiti alle aziende si colloca su livelli storicamente molto contenuti e il differenziale sul corrispondente tasso medio nell'area dell'euro si è annullato (era pari a circa un punto percentuale alla fine del 2012). Resta tuttavia elevata, pur se in riduzione rispetto ai picchi raggiunti durante la recessione, la dispersione delle condizioni del credito fra settori di attività e per classe dimensionale di impresa.

- **Le prospettive per il prossimo biennio dipendono dal vigore della ripresa degli investimenti...**

Si valuta che il prodotto sarebbe aumentato nel 2015 dello 0,8 per cento (0,7 sulla base dei conti trimestrali, che sono corretti per il numero di giorni lavorativi); potrebbe crescere attorno all'1,5 per cento nel 2016 e nel 2017. L'inflazione salirebbe progressivamente allo 0,3 quest'anno e all'1,2 il prossimo. Gli investimenti, caratterizzati finora da una dinamica modesta, potrebbero beneficiare di prospettive di domanda e condizioni di finanziamento più favorevoli e degli effetti delle misure di stimolo introdotte dalla legge di stabilità. All'espansione dei consumi contribuirebbe la ripresa del reddito disponibile, sostenuto anche dal rafforzamento del mercato del lavoro. Da sottolineare comunque i rischi sistemi a livello dell'area Euro per effetto anche della Brexit.

- **...e dalle politiche economiche**

Queste proiezioni sono complessivamente in linea con quelle di luglio, ma si è modificato il contributo dei diversi fattori: a un minore impulso proveniente dagli scambi con l'estero, indotto dal rallentamento delle economie emergenti, si dovrebbe sostituire un maggiore contributo della domanda interna e di quella proveniente dall'area dell'euro, sostenute dalle politiche economiche (quali il programma di acquisto di titoli dell'Eurosistema e le misure disposte dal Governo) e dal miglioramento delle condizioni del credito

- **Rischio connesso al rallentamento delle economie emergenti**

Restano rischi significativi, tra i quali sono molto rilevanti quelli associati al contesto internazionale, tornati in evidenza nelle ultime settimane: in particolare la possibilità di un rallentamento delle economie emergenti che potrebbe rivelarsi più marcato e duraturo di quanto finora ipotizzato e averà forti ripercussioni sui mercati finanziari e valutari. La politica monetaria deve al contempo fronteggiare con decisione i rischi al ribasso per l'inflazione, che potrebbero derivare sia da una crescita della domanda inferiore alle attese, qualora i margini di capacità produttiva inutilizzata restassero sugli attuali ampi livelli per un periodo prolungato, sia da ulteriori flessioni delle quotazioni delle materie prime, ove queste innescassero effetti di retroazione sulla dinamica dei salari. Presupposto per la realizzazione dello scenario qui delineato è che venga mantenuta in Italia e nell'area dell'euro la fiducia di famiglie, imprese e operatori finanziari e che proseguano con determinazione le politiche di sostegno ciclico.

**Fiera Roma srl** nel 2015 ha registrato, rispetto all'anno precedente, una riduzione dei ricavi del 25,7%, passando da 20,6 mln/€ a 16,4 mln/€. Tale riduzione è dovuta deriva essenzialmente da: (a) minori superfici vendute, soprattutto nell'ambito delle manifestazioni dirette (-45%) e indirette (-18%); (b) incremento del giro d'affari legato al mercato congressuale (+14%).

A fronte di tale riduzione i margini sono migliorati, con un primo margine cresciuto sia in % dal 33% al 44% dei ricavi, sia in valore assoluto da 5,2 a 5,9 Mil€. L'EBITDAR, che rappresenta il risultato operativo al netto del

canone di locazione, è rimasto sostanzialmente stabile, pari a - 1,5 Mil€ , scontando soprattutto i minori ricavi accessori e un maggior costo del personale. Il 2015 ha beneficiato della sospensione del canone di locazione, pari a circa 9,0 Mil€. Il risultato ante imposte, quindi, pur rimanendo negativo per circa -3,7 Mil€, migliora rispetto al 2014 (- 13,3 Mil€)

La gestione ha comunque sofferto per la mancanza di liquidità che ha reso sempre più critici i rapporti con i fornitori, oltretutto già penalizzati dal congelamento delle posizioni antecedenti alla presentazione della domanda di concordato prenotativo il 23 febbraio 2015

Si deve sottolineare che i dati di cui sopra non sono confortati da un bilancio dell'azienda in quanto lo stesso non può essere finalizzato data la procedura concordataria in corso

## **2. Elementi rilevanti della gestione aziendale**

Nel corso del 2015 è stato impostato e messo in atto il progetto di ristrutturazione delle attività del Gruppo e, in particolare, si è predisposto e avviato un piano che prevede la valorizzazione, tramite cessione a terzi, di parte del patrimonio immobiliare, per generare le risorse finanziarie necessarie sia a supportare la procedura di concordato ex art 161 avviata da Fiera Roma srl lo scorso Febbraio 2015, sia a ridurre significativamente l'esposizione debitoria di Investimenti spa.

In particolare l'assemblea dei soci Investimenti spa nella riunione del 25 giugno - 9 luglio 2015 è stata chiamata a deliberare su: (a) la continuità aziendale; (b) il piano aziendale di ristrutturazione del gruppo.

L'insieme del deliberato dei soci ha approvato le azioni proposte dall'organo amministrativo che, al fine di dare la continuità aziendale, prevedeva di dare il supporto necessario alla controllata Fiera di Roma Srl per il tramite di un accordo da raggiungere con la Unicredit SpA per la "ristrutturazione" del debito di Investimenti SpA e per ottenere nuova finanza per sostenere la citata controllata.

A valle di tale delibera l'azienda ha dato puntualmente esecuzione al piano con le seguenti azioni:

1. si è addivenuto ad un accordo con Unicredit per la ristrutturazione del debito scaduto e per avere 15 Milioni di euro di nuova finanza oltre ad un congelamento del pagamento degli interessi fino al 30/6/2016.
2. Fiera Roma srl ha depositato il proprio piano e la proposta di concordato preventivo per sanare le posizioni con i creditori esistenti avvalendosi di risorse da parte di Investimenti spa per circa Euro 11 Milioni, proposta che giusto il 16 Dicembre 2015 è stata omologata dal Tribunale di Roma
3. Investimenti spa, a seguito dell'accordo con Unicredit ed a fronte di specifica condizione richiesta dalla stessa Unicredit, ha predisposto un piano finanziario e depositato una richiesta di omologazione dell'accordo di ristrutturazione di cui sopra ai sensi dell'articolo 182 bis LF, successivamente omologato in data 23 marzo 2016.
4. Per il 2015 e 2016 il canone di locazione è stato annullato.

Perché, quindi, tutta la manovra possa avere effetto, è necessario che, entro la fine del 2016, Fiera Roma raggiunga un accordo definitivo con i creditori e che il Tribunale di Roma si pronunci positivamente sull'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito. In funzione delle condizioni specifiche dell'accordo, le condizioni chiave necessarie a garantire la continuità sono, da un lato, la definitiva approvazione della variante urbanistica dell'ex-Fiera da parte del Comune di Roma e della Regione Lazio, in modo da poter avviare il processo di cessione, e dall'altro la postergazione del rimborso del prestito obbligazionario da parte della Camera di Commercio di Roma, detentrica del 100% dello stesso, rispetto ai crediti vantati da Unicredit spa.

#### **Il piano di ristrutturazione**

Il Piano di ristrutturazione finanziaria di Investimenti spa, approvato dal CDA in data 29 settembre 2015, nella sua attuale formulazione, come anticipato, si basa sulla valorizzazione, tramite cessione a terzi, di parte del patrimonio immobiliare della stessa, al fine di disporre delle risorse



necessarie a ridurre l'esposizione debitoria di Investimenti ormai non più sostenibile.

In particolare, nel periodo 2016-2018, si prevede la cessione:

- dell'area dell'Ex-Fiera;
- dell'area contigua al Nuovo Polo Fieristico su cui era previsto "ab origine" un ampliamento dello stesso;
- di una porzione dell'edificio relativo al Centro Direzionale del Nuovo Polo fieristico e di un edificio di uno degli ingressi Visitatori;
- di n.4 padiglioni del il Nuovo Polo fieristico che ad oggi non risultano essere funzionali al piano industriale considerato il ridotto livello di attività unitamente ad una maggiore focalizzazione dell'attività del Nuovo Polo sul mercato congressuale.

A fronte di queste cessioni risultano essere previsti incassi per complessivi € 205 Ml. circa:

- di cui € 11 Ml. circa nel Piano sono destinati al supporto del Concordato di Fiera Roma;
- € 170 Ml. Circa sono destinati alla riduzione del debito bancario e al pagamento dei relativi interessi;
- € 20 Ml. Circa sono destinati a copertura degli oneri finanziari e delle quote rimanenti per la gestione e il mantenimento del Nuovo Polo fieristico.

In funzione dei tempi necessari all'approvazione definitiva da parte dell'amministrazione di Roma Capitale e della Regione Lazio della Variante Urbanistica, si rileva come si renda necessario il supporto di Unicredit al processo di risanamento, e l'accordo prevede:

1. il rinvio dei rimborsi e del pagamento degli oneri finanziari fino al 2017;
2. la concessione della finanza-ponte a servizio del concordato di Fiera Roma e degli investimenti da realizzarsi per la manutenzione straordinaria del Nuovo Polo per circa € 15 Ml. di

linea aggiuntiva, di cui € 11,3 MI. circa da destinare al concordato di Fiera Roma ed € 3,7 MI. circa per le opere di manutenzione straordinaria programmate sul Nuovo Polo.

L'implementazione della manovra descritta consentirebbe la riduzione dell'esposizione di Investimenti spa verso Unicredit dagli attuali circa € 186 MI. a circa € 22 MI. del 2018, determinando, quindi, minori oneri finanziari e una situazione di maggiore stabilità della Società, con la conseguente possibilità di ridurre il canone di locazione del Nuovo Polo (onere sostenuto da Fiera Roma) da un importo annuo di circa € 12 MI. a circa € 3-4 MI. nel lungo termine.

A seguito della delibera assunta dall'Assemblea Capitolina in data 9 Agosto 2016, come si dirà in seguito, si è resa necessaria una riformulazione del Piano di Ristrutturazione, al fine di consentire alla Società l'ottenimento delle risorse necessarie ai fini originariamente preposti e descritti nel presente paragrafo.

Il Piano in questione risulta attualmente in corso di finalizzazione e verrà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti.

#### **Le condizioni essenziali per l'efficacia dell'operazione di ristrutturazione**

E' importante sottolineare che l'accordo con Unicredit e la conseguente disponibilità della Nuova Finanza necessaria al salvataggio di Fiera Roma srl era vincolata al verificarsi dei **seguenti eventi entro i primi mesi del 2016:**

1. l'approvazione definitiva della variante urbanistica relativa all'area occupata dal vecchio polo fieristico sito sulla via Cristoforo Colombo in Roma con il relativo avvio del programma di valorizzazione entro l'inizio del 2016;
2. l'omologa, da parte della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma, della proposta di concordato preventivo presentata da Fiera Roma srl entro il primo trimestre del 2016, a valle dell'ammissibilità deliberata il 16 Dicembre;

3. la formalizzazione del rinvio del rimborso del prestito obbligazionario sottoscritto dalla CCIAA rispetto al saldo del finanziamento contratto con Unicredit;
4. l'omologa, da parte del Tribunale, dell' accordo ai sensi dell'art. 182 *bis* LF di Investimenti spa

### **3. Avanzamento del processo di valorizzazione dell'area Ex-Fiera**

Nel corso del 2015 sono proseguiti i contatti con l'Amministrazione comunale, fino ad addivenire alla delibera del 14 Luglio 2015 nella quale l'assemblea capitolina ha adottato una variante urbanistica per l'area Ex-Fiera che prevedeva l'edificabilità di 67.500 Mq nominali, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificando inoltre la procedura di valorizzazione e di definizione del progetto.

A valle di questo passaggio fondamentale e delle osservazioni pervenute ai primi di ottobre, la delibera potrà essere inviata alla Regione Lazio per approvazione e, quindi, definitivamente approvata nei primi mesi del 2016.

A fronte di questo passaggio fondamentale, si deve sottolineare che il valore di cessione atteso, rispetto alle varianti approvate precedentemente dalla giunta Veltroni e dalla giunta Alemanno (circa 90.000 Mq di edificabilità), si è notevolmente ridotto dai circa 200 Milioni di Euro periziati nel 2012 agli attuali 130 Milioni di Euro periziati nel 2015.

Questa significativa variazione di valore ha modificato in modo rilevante le prospettive finanziarie del gruppo e i conseguenti rapporti con Unicredit spa.

A valle dell'approvazione di Consiglio, la variante sta procedendo nel suo iter amministrativo come successivamente descritto.

Il procedimento seguito, trattandosi della variante ad un piano di utilizzazione delle aree con valenza attuativa, è disciplinato, oltre che dalla disciplina generale statale e regionale (v. spec. L. n. 1150/1942; L. R. Lazio n. 38/99), anche dall'art. 4, L.R. Lazio n. 36/1987 (*Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure*). Ai sensi di tale normativa - e muovendo, per quanto di nostro interesse, dalla delibera di adozione della variante - il procedimento segue innanzitutto l'iter ordinario. Registra in primo luogo una fase partecipativa,

che si avvia con la pubblicazione della delibera e con l'apertura di un termine di trenta giorni per la presentazione di eventuali osservazioni e/o opposizioni. Su tali osservazioni e/o opposizioni è chiamato a pronunciarsi il Consiglio comunale.

La delibera di adozione della variante, assieme all'eventuale delibera di controdeduzione alle osservazioni e/o opposizioni, è poi trasmessa alla Regione per la sua approvazione. Se tale approvazione non giunge nel termine di novanta giorni l'effetto approvativo si forma, ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987, per silenzio-assenso. Una volta intervenuta l'approvazione regionale (in via espressa o per silenzio-assenso) non occorrono ulteriori delibere comunali a concludere il procedimento salvo, nell'ipotesi di silenzio-assenso, una determina dirigenziale di presa d'atto dell'intervenuta formazione del silenzio-assenso, avente valenza meramente dichiarativa (come chiarito dalla regione Lazio con circolare n. 83883 del 27.2.2012, avente ad oggetto: *Interpretazione art. 4 L.R. n.36/87 e succ. mod. e integr.*). In questo quadro, venendo alla variante sull'area "ex Fiera", occorre sottolineare come l'iter amministrativo proceda linearmente nel suo svolgimento, senza che al momento si siano verificati blocchi o si profilino ostacoli alla sua probabile conclusione positiva seppur con molta incertezza sui tempi.

Come noto, il 14 luglio 2015, con delibera n. 35, l'Assemblea capitolina ha adottato il "*Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane. Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma - Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987*".

All'adozione della variante ha fatto poi seguito la pubblicazione della Delibera nell'Albo pretorio dal 21 luglio al 4 agosto 2015. In data 7 settembre 2015 è stato pubblicato avviso ai sensi dell'art. 5, l. n. 1150/1942 per la possibile presentazione di osservazioni e/o opposizioni alla Delibera entro il 7 ottobre. All'esito di tale fase partecipativa risulta esser stata presentata un'unica osservazione da parte di comitati di quartiere e associazioni, e nessuna opposizione. L'osservazione presentata, priva di allegati tecnici, si articola in nove punti con cui si sollevano questioni di legittimità, manifestamente infondate, o si ripropongono questioni di opportunità già note a Roma Capitale in quanto emerse nelle fasi partecipative pregresse



all'adozione della Delibera nel novembre 2011, cui hanno preso parte due dei cinque firmatari delle osservazioni.

Tali questioni, dunque, sul piano tecnico e di merito, sono state già approfonditamente valutate dagli uffici, dal segretariato generale e dall'assemblea capitolina che le hanno concordemente ritenute non meritevoli di condivisione.

Nel frattempo, per effetto dello scioglimento dell'assemblea capitolina, era stato nominato il Commissario straordinario che si sarebbe dovuto pronunciare, ai sensi del combinato disposto degli art. 33 e 34 della L. R. Lazio n. 38/99 (*Norme sul governo del territorio*), entro sessanta giorni e, dunque, entro il 6 dicembre. La Delibera commissariale di controdeduzione, unitamente alla Delibera n. 35/2015 di adozione della variante e agli atti che la corredano, sarebbe dovuta essere inviata alla Regione Lazio per la sua approvazione. Poichè il commissario non provvedeva all'invio della delibera alla Regione nei termini previsti, l'azienda:

- In data del **20 Aprile 2016** è stato presentato al Tribunale Amministrativo del Lazio un ricorso nel quale veniva richiesta la pronuncia del TAR contro l'inerzia dell'Amministrazione Capitolina nel trasmettere alla Regione Lazio le osservazioni sulla variante urbanistica ex flera e l'eventuale nomina di un Commissario ad ACTA.
- Il **18 maggio 2016** Il Tar Lazio emette una prima ordinanza sospensiva nella quale richiede a Roma Capitale il deposito della completa documentazione relativa al procedimento di variante urbanistica dell'area ExFiera.
- In data del **19 Maggio 2016** Il commissario Tronca inviava ad Investimenti una comunicazione nella quale informava della conclusione, da parte degli uffici, dell'Istruttoria, ma di non ritenere nelle prerogative del Commissario Straordinario il procedere all'invio alla Regione.
- INVESTIMENTI SPA, allora, notificava subito al TAR "motivi aggiunti" per chiedere la condanna della Amministrazione a procedere alla trasmissione del provvedimento di controdeduzioni alla Regione Lazio,.

- Con decreto dell'1 giugno 2016 il TAR, fissava per la trattazione collegiale la camera di consiglio del 12 luglio 2016, poi anticipata al 21 giugno 2016, a seguito di istanza.
- All'esito della camera di consiglio del 21 giugno 2016, il TAR ravvisava *"la necessità che Roma Capitale provveda (entro e non oltre il termine di trenta giorni dalla comunicazione, o notificazione, se anteriore, della presente ordinanza) a pronunciarsi sulle osservazioni ai fini dell'ulteriore corso del procedimento"* (termine è scaduto il 22 Luglio)
- **25 Luglio 2016** Investimenti spa, in assenza di evidenza di esecuzione di quanto sopra da parte di Roma Capitale, depositerà ulteriore istanza perché il TAR ordini a Roma Capitale di trasmettere la variante e relative osservazioni alla Regione ovvero nominare un Commissario ad Acta.
- **Il 9 agosto 2016** l'Assemblea di Roma Capitale ha deliberato la nuova variante urbanistica relativa all'area ex fiera, che prevede una superficie edificabile di 44.360 mq rispetto ai 67.500 mq precedentemente previsti. A fronte di tale delibera il valore dell'area si è ridotto di circa 28 milioni di € rispetto al valore netto di bilancio e di circa 45 milioni di € rispetto al valore di perizia, determinando la necessità di reperire nuove risorse per integrare il piano finanziario già adottato per far fronte agli impegni di gruppo.

#### **4. I Rapporti Con Unicredit spa**

A fronte del mancato avveramento delle condizioni previste nel sesto accordo modificativo del settembre 2014, è stato ridefinito un accordo con Unicredit per poter ristrutturare il finanziamento e garantire continuità aziendale, necessaria alla corretta valorizzazione degli asset aziendali.

L'accordo sottoscritto prevede tra l'altro:

- a. La messa a disposizione di una linea di 15 Milioni di Euro di nuova finanza

- b. Il congelamento degli interessi fino alla fine del 2016
- c. Rimborso accelerato del finanziamento con il programma di dismissioni

L'accordo è condizionato ( in termini di operazioni principali) a:

- Approvazione definitiva della variante urbanistica da parte di Roma Capitale
- definizione positiva del concordato di Fiera Roma srl
- postergazione del prestito obbligazionario detenuto integralmente dalla CCIAA di Roma

L'accordo ha come termine ultimativo per non perdere il beneficio del termine, il 30 Settembre 2016, essendo stato prorogato rispetto alla scadenza originaria del 30 Giugno 2016.

In termini di condizioni operative l'accordo prevede, inoltre, che l'azienda nomini un Chief Restructuring Officer, la cui selezione è stata finalizzata, che possa supportare e controllare l'esecuzione del piano, e un Advisor Immobiliare per gestire le procedure di cessione degli asset immobiliari (incarico in corso di aggiudicazione tramite gara europea).

L'accordo è stato omologato dal Tribunale di Roma in data 23 Marzo 2016 ai sensi dell'articolo 182 bis L.F.

##### **5. Il concordato di Fiera Roma**

Alla data risulta ancora pendente la procedura di concordato in quanto l'assemblea dei creditori è stata rinviata due volte ed oggi è fissata per l'11 Novembre 2016, nell'auspicio che la variante urbanistica possa essere definitivamente adottata e, quindi, le risorse disponibili per il concordato (nuova finanza UniCredit) possano essere disponibili

L'azienda sta procedendo sostanzialmente in linea con il piano depositato salvo che per due tematiche:

1. Un errore della procedura di licenziamento di 15 risorse sta determinando un significativo extra costo per risarcimenti e reintegri, il cui ammontare non è stato accertato in maniera



puntuale e definitiva, e dovrebbe attestarsi tra 1 e 2 Milioni di Euro.

2. Importanti somme finanziarie (circa 2 M.ni) sono state trattenute da BCC a valle della domanda di concordato, per cui è in corso un'azione giudiziaria per recuperarle.

## **6. Attività e natura dei ricavi relativi all'esercizio 2015**

Nel corso del 2015 l'attività di Investimenti spa ha riguardato i seguenti ambiti:

- Definizione e avvio del programma di ristrutturazione
- Sviluppo del percorso di variante per l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche per l'area dell'Ex-Fiera nella prospettiva di valorizzazione dell'area.
- Gestione della causa nei confronti del Gruppo Lamaro per i cedimenti.
- Negoziazione con Unicredit dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

I ricavi sono ridotti a Euro 400.000 circa, relativi al contratto di locazione al museo della polizia e all'affitto di spazi pubblicitari, in quanto il canone relativo al nuovo polo fieristico è stato sospeso con efficacia dal 1/1/2015

## **7. Fatti rilevanti dell'esercizio**

Tra i fatti salienti accaduti nell'esercizio sociale che vanno registrati sono:

- L'emissione della Sentenza negativa in merito alla causa con Progetto Fiera e le aziende del gruppo Lamaro Appalti e la conseguente presentazione del Ricorso in Corte di Appello
- La nomina da parte degli azionisti del Nuovo CDA il 9 Gennaio 2015
- La revisione organizzativa della società in funzione del contenimento dei costi di gestione che ha portato alla soppressione del ruolo del Direttore Generale e, di conseguenza, al licenziamento dello stesso.



- Il deposito da parte di Fiera Roma srl di una domanda di concordato prenotativo ai sensi dell'art 161 L.F. il 23 Febbraio 2015 con successiva proroga dei termini al 1 Ottobre 2015 con delibera del tribunale di Roma di luglio 2015.
- L'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci del piano di ristrutturazione in data 9 Luglio 2015.
- Adozione da parte del Consiglio Comunale di Roma Capitale della variante urbanistica Ex Fiera per un'edificabilità complessiva pari a 67.500 Mq
- In data 7 agosto 2015 la società, avendo vinto il ricorso nei confronti dell'agenzia delle Entrate per imposte ipocatastali, ha ottenuto la liquidazione di euro 2.504.250, comprensiva di interessi.
- Sottoscrizione il 30 Settembre 2015 del settimo accordo modificativo del contratto di finanziamento con Unicredit
- Deposito il 30 Settembre 2015 della istanza di omologa dello stesso ai sensi dell'art. 182 Bis LF e contestuale deposito da parte di Fiera Roma del piano e della proposta concordataria ex art 161 LF
- Integrazione, il 16 Novembre 2015 del membro dimissionario del collegio sindacale; Revoca da parte della CCIAA di Roma degli amministratori di propria nomina e contestuale di tre amministratori con la ricostituzione dell'organo.

## **8. Risultati economico/finanziari della gestione**

Nell'esercizio 2015, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 0,8 Milioni di Euro, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 2,4 Milioni di Euro. I ricavi si sono ridotti per la sospensione dei canoni in locazione del nuovo polo fieristico.

D'altra parte il conto economico di Investimenti è gravato da:

- Euro 9,0 Milioni di ammortamenti su immobili e impianti afferenti principalmente al complesso della nuova Fiera
- Euro 10,8 Milioni di oneri finanziari netti relativi sia al contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit, inclusi circa

euro 3,4 Milioni di interessi di mora, sia al prestito obbligazionario ; anche per il 2015 non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

- Euro 1,0 Milioni di oneri straordinari netti.
- Ne consegue che il risultato netto di bilancio prima delle imposte ammonta a Euro - 22,5 Milioni prima delle imposte.

La situazione patrimoniale evidenzia la riduzione sia del capitale immobilizzato per effetto degli ammortamenti. Il capitale circolante si incrementa per i maggiori crediti verso clienti.

Il patrimonio netto si riduce di circa Euro 22,5 Milioni per effetto della perdita d'esercizio, mentre i debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, crescono di Euro 10,9 milioni per effetto del mancato pagamento degli oneri finanziari e degli interessi di mora capitalizzati;

In termini di valore di bilancio la partecipazione della controllata Fiera Roma srl è stata completamente svalutata, e nelle more dell'approvazione del concordato, non si ritiene comunque opportuno capitalizzare la perdita relativa all'esercizio 2015. D'altra parte la società potrà approvare un bilancio solo a valle della definizione concordataria.

La posizione finanziaria netta della società è negativa per 192,3 Milioni di Euro, in funzione soprattutto dei finanziamenti contratti per la realizzazione del nuovo polo fieristico, mentre l'incremento rispetto al 2014 per circa 10,4 Milioni di Euro è dovuto alla contabilizzazione degli oneri finanziari non liquidati, al netto delle maggiori disponibilità di cassa.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e risultato netto.

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Ricavi	9.901.088	9.726.936	857.491
Costi Operativi	1.537.984	1.660.482	2.405.071
<b>EBITDA</b>	<b>8.363.104</b>	<b>8.066.455</b>	<b>-1.547.580</b>
Ammortamenti e acc.ti	7.215.001	17.144.463	9.181.762
<b>EBIT</b>	<b>1.148.103</b>	<b>-9.078.008</b>	<b>-10.729.342</b>
Oneri finanziari netti	- 7.748.662	- 7.460.700	- 10.860.683
Partite straordinarie e svalutazioni	- 19.691.761	- 68.263.250	- 986.956
<b>EBT</b>	<b>-26.292.319</b>	<b>-84.801.958</b>	<b>-22.576.981</b>
Imposte	- 134.440	7.781.562	-
<b>Risultato netto</b>	<b>-26.426.759</b>	<b>-77.020.396</b>	<b>-22.576.981</b>

Per una migliore comprensione dei risultati economici, evidenziamo alcuni indicatori di sintesi:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
ROE	-12,5%	-57,6%	-19,9%
ROI	0,3%	-2,7%	-3,3%
ROS	11,6%	-93,3%	-1251,2%
TURN OVER	0,02	0,03	0,00

**ROE** (rapporto tra risultato netto e mezzi propri) indica la redditività per gli azionisti

**ROI** (rapporto tra risultato operativo netto e capitale investito) indica la redditività del capitale investito in azienda

**ROS** (rapporto tra risultato operativo netto e vendite) indica la redditività operativa delle vendite

**TURNOVER** (rapporto tra vendite e capitale investito) indica quante volte si rinnova il ciclo di trasformazione del capitale investito in vendite

Nella seguente tabella sono riportati, in sintesi, i dati patrimoniali 2013 - 2015

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-
Immobilizzazioni nette	388.166.173	239.165.688	230.168.062
Circolante	25.436.370	91.977.317	92.763.609
<b>Totale capitale investito</b>	<b>413.602.543</b>	<b>331.143.005</b>	<b>322.931.671</b>
Mezzi propri	210.667.473	133.647.077	113.170.095
Debiti a M/L termine	181.228.270	186.288.090	197.151.309
Fondi rischi+TFR	1.168.105	8.346.218	8.329.316
Fondo imposte anticipate	17.379.153	500.000	500.000
Debiti a breve termine	3.159.542	2.361.621	3.780.951
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>413.602.543</b>	<b>331.143.005</b>	<b>322.931.671</b>

Per una migliore comprensione delle situazione finanziaria e patrimoniale, evidenziamo alcuni indicatori di sintesi:

	2013	2014	2015
Indice di struttura lordo	1,01	1,34	1,35
Indice di struttura netto	0,54	0,56	0,49
Rapporto di indebitamento	0,86	1,39	1,74
Indice di liquidità	8,05	38,95	24,53

**Indice di struttura lordo** (rapporto tra mezzi propri+debiti a ML e immobilizzazioni) indica la

**Indice di struttura netto** (rapporto tra mezzi propri e immobilizzazioni) indica la capacità dell'azienda di coprire con mezzi propri gli investimenti

**Rapporto di indebitamento** (rapporto tra debiti finanziari a breve+ML termine e mezzi propri)

**Indice di liquidità** (rapporto tra attivo circolante e debiti a breve termine) indica la capacità dell'azienda di far fronte con le disponibilità a breve termine agli impegni finanziari a breve

## 9. Evoluzione prevedibile della gestione

L'anno 2016 sarà fondamentale per garantire della continuità aziendale a valle della definizione delle procedure in corso (182 bis e concordato di Fiera Roma). In particolare, i principali eventi che caratterizzeranno i mesi futuri saranno:

- Adozione da parte dell'Assemblea di Roma Capitale del 9 agosto 2016 della variante urbanistica Ex Fiera per un'edificabilità complessiva pari a 44.360 Mq, con una riduzione del valore a circa 85 M.ni €
- La necessità di definizione di un nuovo accordo con Unicredit a valle della delibera di cui sopra, in quanto l'accordo del 2015 non è più realizzabile.
- Modifica del regolamento del prestito obbligazionario di Investimenti spa da parte dell'Assemblea degli obbligazionisti.
- Avvio delle procedure di cessione degli immobili dall'ultimo trimestre del 2016
- Disponibilità dei Soci a finanziare la società tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale.

Il mancato esito positivo di quanto sopra farà sì che non si potrà dare corso al processo di ristrutturazione, con la conseguente immediata immissione sul mercato dell'intero patrimonio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. È lapalissiano che tale attività comporta: (i) la chiusura della società Fiera Roma srl; (ii) il

licenziamento del personale sia di Fiera Roma srl sia di Investimenti spa; (iii) la chiusura dell'attività fieristica sul territorio; e (iv) una significativa perdita di valore per i soci e per gli operatori economici privati della struttura.

#### **10. Continuità aziendale**

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 un risultato negativo pari ad 22,5 milioni di euro, imputabile alla concorrenza di differenti fattori quali, la sospensione della riscossione dei canoni di locazione nei confronti della controllata Fiera di Roma, la contabilizzazione di interessi passivi sul debito finanziario verso gli istituti di credito, comprensivi degli interessi di mora, e la contabilizzazione degli ammortamenti su immobili ed impianti afferenti principalmente il nuovo polo fieristico. Essendo le perdite accumulate superiori al terzo del capitale la Società si trova nella situazione prevista dall'articolo 2446 del codice civile.

Il bilancio presenta inoltre un indebitamento finanziario verso banche per euro 186,2 milioni di euro oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari a 10,9 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio, la Società, come ampiamente descritto nei paragrafi "Elementi rilevanti della gestione aziendale" ed "Evoluzione prevedibile della gestione" ha intrapreso il percorso di ristrutturazione dell'esposizione debitoria e, in data 9 luglio 2015, l'assemblea dei soci di Investimenti ha approvato le azioni proposte dall'organo amministrativo al fine di garantire la continuità aziendale. Successivamente, in data 29 settembre 2015, il CDA di Investimenti ha approvato il Piano di Ristrutturazione aziendale. In esecuzione della delibera assembleare sono state poste in essere le seguenti azioni:

- È stato stipulato un accordo con Unicredit per la ristrutturazione del debito scaduto e per l'ottenimento di nuove risorse finanziarie;
- La controllata Fiera di Roma Srl ha depositato il proprio piano e la proposta di concordato preventivo ex articolo 161L.F.;
- La Società ha predisposto, a seguito dell'accordo sottoscritto con Unicredit, un piano finanziario ed ha depositato una richiesta di omologazione dell'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi



dell'articolo 182bis L.F.: l'accordo è stato attestato da parte di un professionista in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 67 comma 3 lettera d della legge fallimentare.

Come riportato dettagliatamente dagli amministratori nel paragrafo "Elementi rilevanti della gestione aziendale" l'accordo sottoscritto con Unicredit S.p.A. e la conseguente erogazione di nuova finanza, risulta esser vincolato al verificarsi di talune condizioni sospensive. In particolare:

- L'approvazione definitiva della variante urbanistica relativa all'area occupata dal vecchio polo fieristico con il relativo avvio del programma di valorizzazione entro l'inizio del 2016 nei termini della delibera della delibera del 14 luglio 2015;
- L'omologa da parte del Tribunale di Roma della proposta di concordato preventivo presentata dalla controllata Fiera di Roma Srl;
- La formalizzazione del rinvio del rimborso del prestito obbligazionario sottoscritto dalla CCIAA rispetto al saldo del finanziamento contratto con Unicredit S.p.A.;
- L'omologa da parte del Tribunale di Roma, dell'accordo ai sensi dell'articolo 182 bis LF presentato da Investimenti S.p.A..

In data 23 marzo 2016 è intervenuta, da parte del Tribunale fallimentare di Roma, l'omologa dell'accordo di ristrutturazione presentato da Investimenti S.p.A e, nel corso della seduta del 3 maggio 2016 la giunta della CCIAA di Roma, ha inteso autorizzare la postergazione del prestito obbligazionario di Investimenti spa. Tuttavia ad oggi le altre condizioni sospensive sopra riportate non risultano realizzate.

In data 6 maggio la Società ha inviato ad Unicredit S.p.A. la richiesta di posticipare alcuni termini di scadenza ed in particolare:

- Il termine di scadenza delle condizioni sospensive previste dall'accordo di ristrutturazione dal 30 giugno 2016 al 31 dicembre 2016;
- Il "Termine Essenziale Nomina Advisor Real Estate" previsto originariamente per il 30 aprile 2016 al 15 giugno 2016;
- Il "Termine Essenziale Riscadenamento del Prestito Obbligazionario" previsto originariamente per il 15 aprile 2016 al 30 giugno 2016.

Le richieste avanzate dalla Società erano fondate sull'aspettativa in merito

al realizzarsi di talune condizioni quali il probabile rinvio dell'assemblea dei creditori di Fiera di Roma al mese di settembre 2016 (in luogo della precedente convocazione prevista per il 25 maggio 2016) nonché sulla circostanza che la nuova Amministrazione capitolina, che avrebbe dovuto insediarsi nel mese di Luglio 2016, sarebbe potuta essere nelle condizioni di portare a termine la pratica di variante urbanistica relativa al Vecchio polo fieristico entro l'autunno 2016, garantendo in tal modo il proseguimento del processo di ristrutturazione del debito.

In data 9 maggio 2016 Unicredit S.p.A., in riscontro alla lettera inviata dalla Società, ha comunicato come le richieste avanzate dalla Società saranno sottoposte al comitato crediti della Banca e, qualora approvate, dovranno essere riflesse in un accordo modificativo, in forma notarile, dell'Accordo di ristrutturazione. Tale accordo modificativo dovrà essere depositato presso il Tribunale Fallimentare di Roma assieme all'integrazione dell'Attestazione ex art.182 bis L.F. Nella medesima comunicazione la Banca ha illustrato come i propri organi deliberativi hanno autorizzato la proroga del termine ultimo per l'avveramento delle condizioni sospensive al 30 settembre 2016, ferma restando la procedura di deposito dell'accordo modificativo e dell'integrazione dell'Attestazione ex art. 182bis L.F.

Il 9 agosto 2016, come descritto nel paragrafo "Avanzamento del processo di valorizzazione dell'area Ex-Fiera" l'assemblea Capitolina ha deliberato la nuova variante urbanistica con una consistente riduzione delle superfici edificabili. Ciò ha determinato la riduzione del valore di vendita dell'area ex fiera, di circa 45 milioni di Euro, rendendo necessario il reperimento di nuove risorse per integrare il piano finanziario già adottato, e l'accordo sottoscritto con Unicredit, al fine di far fronte agli impegni del gruppo. A fronte di tale delibera non si è potuto procedere al rinnovo dell'accordo con Unicredit la cui scadenza è il 30 settembre 2016. Gli amministratori hanno quindi inteso, tra l'altro, convocare l'assemblea degli azionisti per un aumento di capitale finalizzato a sostituire le risorse precedentemente messe a disposizione da Unicredit.

Alla data attuale gli Amministratori stanno predisponendo un nuovo Piano che, fermo restando l'impegno di Investimenti SpA a dare esecuzione alle cessioni Immobiliari per un valore di circa 200 Milioni di Euro, tenga conto della riduzione del valore di presumibile realizzo dell'area relativa al

Vecchio Polo, individuando pertanto ulteriori elementi del patrimonio immobiliare dell'azienda da cedere a terzi.

Alla luce dell'insieme delle circostanze sopra illustrate, gli amministratori, pur evidenziando l'esistenza di significative incertezze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di operare in continuità, hanno redatto il bilancio d'esercizio secondo il presupposto della continuità aziendale ritenendo comunque ragionevole l'aspettativa che:

- a. il processo di ristrutturazione del debito con le banche possa concludersi positivamente ed in tempi coerenti con le esigenze finanziarie della Società.
- b. I soci si impegnano a finanziare la società, tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale.

Tale continuità aziendale deve intendersi necessariamente condizionata alla realizzazione delle condizioni previste nel Piano di ristrutturazione.

#### **11. Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2015**

Tra i fatti salienti accaduti successivamente alla chiusura dell'esercizio sociale vanno registrati:

- Il 25 febbraio 2016, il Tribunale di Roma ha rinviato l'assemblea dei creditori relativa al concordato di Fiera Roma al 25 Maggio 2016 e successivamente all'11 Novembre 2016.
- omologa del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare, in data 23 marzo 2016, dell'accordo di ristrutturazione del debito di cui sopra ai sensi dell'articolo 182 bis LF
- Il Commissario Straordinario di Roma Capitale, a valle dell'esperienza tecnico positivo della procedure amministrative relative alla variante urbanistica dell'ExFiera, nell'approssimarsi delle Elezioni Comunali, ha comunicato l'intenzione di rinviare al nuovo organo politico di amministrazione del Comune la delibera di invio della pratica alla Regione Lazio, dichiarando inoltre di volersi fare parte attiva per la richiesta di un ulteriore differimento dell'assemblea dei creditori di Fiera Roma al tribunale di Roma.
- L'azienda il 28 febbraio u.s. ha deliberato la nomina del CRO (Chief Restructuring Officer)

- Il 23 Marzo 2016 è stato omologato l'accordo di ristrutturazione dei debiti di Investimenti spa ai sensi del art. 182 bis LF
- A marzo 2016 è stata indetta la gara europea per l'affidamento dell'attività di advisor immobiliare, gara per la quale le offerte sono dovute per il 9 maggio 2016 e le procedure di aggiudicazione dovrebbero concludersi per fine luglio - primi di agosto
- L'azienda, anche confortata dai propri azionisti in sede assembleare, in funzione di tale differimento ha provveduto a depositare al TAR un ricorso per far dichiarare l'illegittimità del silenzio-inadempimento della Amministrazione di Roma Capitale e far condannare la medesima a provvedere. Quale risultato il TAR ha richiesto a Roma Capitale di provvedere ad esprimersi sulle osservazioni entro il 22 Luglio 2016 (vedi dettaglio nei capitoli precedenti)
- La giunta della CCIAA di Roma, nel corso della seduta del 3 Maggio 2016 ha inteso autorizzare la postergazione del prestito obbligazionario di Investimenti spa.
- In Data del 11 aprile 2016 il tribunale Civile di Roma si è pronunciato a favore di Investimenti spa nella causa promossa dall'avvocato Doria
- In data 8 febbraio 2016 l'ex Amministratore Delegato Ing. Carlo Paris ha depositato al tribunale civile di Roma una causa per il riconoscimento dei compensi connessi alle deleghe per l'intero triennio di nomina, a valle della riduzione degli stessi per la revoca dei poteri avvenuta a novembre 2015.
- Nel mese di luglio è stato avviato un piano di Investimenti per un massimo di 500,000 Euro mirato al risanamento conservativo del polo fieristico e ad interventi necessari per il congresso ESC previsto ad Agosto 2016.
- Nel mese di Giugno 2016 è stato raggiunto un accordo transattivo con l'ex Direttore Generale a definitiva chiusura delle vertenze promosse.
- In funzione della vertenza aperta con il TAR Lazio il tribunale di Roma ha ulteriormente differito l'assemblea dei creditori a Novembre 2016

- La procedura di gara per l'affidamento dell'incarico di advisor immobiliare è in fase finale e di dovrebbe procedere all'aggiudicazione a breve
- **Il 9 agosto 2016** l'Assemblea di Roma Capitale ha deliberato la nuova variante urbanistica prevedendo una superficie edificabile pari a 44.360 Mq rispetto ai 67.500 precedentemente previsti
- Il 30 settembre 2016 è scaduto, ed è quindi divenuto inefficace l'accordo con Unicredit, che ha comunque comunicato di aver deliberato di riconoscere a Investimenti una situazione del *stand still*
- Alla data di redazione del progetto di bilancio, la situazione del debito con Unicredit è la seguente:

Riepilogo					
Debito residuo	Capitale insoluto	Interessi insoluti	Rateo interessi	Mora	Totale
78.266.520	92.953.954	4.574.891	225.642		
	171.220.474		4.800.533	6.070.575	182.091.582

## 12. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con le Società controllate:

Rinunce a crediti	crediti	debiti
0	178.145	1.653.470

## 13. Informativa ai sensi dell'art. 2428 bis (c.c.) comma 2, n.6bis

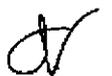
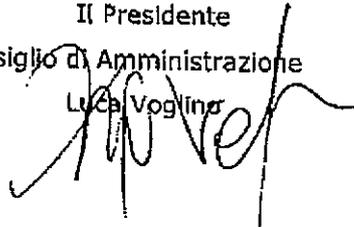
Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria:

- **Rischio di mercato** : è stato stipulato nel corso dell'esercizio 2006 un contratto di interest rate swap a copertura delle variazioni del tasso d'interesse del contratto di mutuo sottoscritto per la costruzione del nuovo polo. Questo contratto di swap sta producendo i suoi effetti in termini di scambio di flussi di cassa dal mese di Giugno 2007; non si ravvisano tuttavia particolari elementi da segnalare in merito alle

fluttuazioni di valore dello strumento finanziario a seguito di variazioni del tasso di interesse, in quanto queste si compensano con le attese di variazione degli oneri finanziari del mutuo.

- *Rischio di liquidità* (o rischio di finanziamento): In assenza della cessione dell'area Ex-Fiera nel corso del 2016 l'azienda non sarebbe in grado di far fronte agli oneri finanziari e ai rimborsi in scadenza nell'esercizio, pertanto è stato stipulato un nuovo accordo modificativo con la banca come precedentemente espresso.
- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*. I flussi finanziari dell'interest rate swap, come contrattualmente previsto, si prevede compensino le variazioni di flussi finanziari dei tassi oggetto di copertura della linea base. In particolare, la componente di margine richiesto rispetto al tasso Euribor si è già parzialmente ridotta in funzione della conclusione dei lavori di costruzione, cui è finalizzato il finanziamento, e prospetticamente si ridurrà in funzione del raggiungimento di obiettivi di performance della Società.

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Luca Voglino



**INVESTIMENTI SPA**  
VIA PORTUENSE, 1645-1647  
00148 ROMA

Capitale sociale € 280.773.207

Codice Fiscale 05554271008 Partita Iva 05554271006

Camera di Commercio di Roma

Numero di R.E.A.: 898520

BILANCIO AL 31/12/15

Stato patrimoniale attivo	31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1 Costi impianto e ampliamento	0	0
2 Costi ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3 Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingeg	0	0
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	38.497	39.258
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre	0	0
	<u>38.497</u>	<u>39.258</u>
<i>II. Materiali</i>		
1 Terreni e fabbricati	223.165.703	227.920.126
2 Impianti e macchinario	6.422.569	10.667.935
3 Attrezzature industriali e commerciali	15.633	12.678
4 Altri beni	515.928	516.060
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<u>230.119.833</u>	<u>239.116.698</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a imprese controllate	0	0
b imprese collegate	0	0
c altre imprese	5.165	5.165
2) Crediti	0	0
a verso imprese controllate		
b Verso altri	4.567	4.567
3) Altri titoli	0	0
4) Azione proprie indicaz. Valore nominale	0	0
	<u>9.732</u>	<u>9.732</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<u><u>230.168.062</u></u>	<u><u>239.165.688</u></u>

**C) Attivo Circolante****I. Rimanenza**

1) Materie prime, sussidiarie e consumo	85.000.000	85.000.000
2) Prodotti in corso lavoraz. e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
	<u>85.000.000</u>	<u>85.000.000</u>

**II. Crediti**

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	553.644	603.133
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	178.145	0
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
4) Verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
4bis) Tributarî		
- entro 12 mesi	974.319	787.714
4ter) Imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	0	
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	<u>1.243.376</u>	<u>1.263.617</u>
	<u>2.949.483</u>	<u>2.654.464</u>

**III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Azione proprie indicaz. Valore nominale	0	0
6) Altri titoli	<u>0</u>	<u>0</u>

**IV. Disponibilità liquide**

1) Depositi bancari e postali	4.760.052	4.288.332
2) assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	<u>1.038</u>	<u>877</u>
	<u>4.761.090</u>	<u>4.289.208</u>

**Totale attivo circolante****92.710.574****91.943.672****D) Ratei e risconti**

1) Ratei attivi	0	0
2) Risconti attivi	53.035	33.645
3) disaggio su prestiti	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>53.035</u>	<u>33.645</u>

**Totale attivo****322.931.671****331.143.005**

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	280.773.207	280.773.207
II. Riserva da soprapprezzo azioni	0	0
III. Riserve di rivalutazione	64.170.864	62.070.864
IV. Riserva legale	0	0
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII. Altre riserve	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-209.196.994	-132.176.598
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-22.576.981	-77.020.398
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>113.170.095</b>	<b>133.647.077</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>		
1) Per trattamento di quiescenza, ecc.	0	0
2) Per imposte	500.000	500.000
3) Per altri	8.261.116	8.170.960
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>8.761.116</b>	<b>8.670.960</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
1) T.F.R. di lavoro subordinato	68.200	175.257
<b>Totale trattamento di fine rapporto di lavoro subordina</b>	<b>68.200</b>	<b>175.257</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) Obbligazioni	10.876.505	10.377.505
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	186.274.804	175.910.585
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	186.274.804	175.910.585
5) Debiti verso altri finanziatori		
6) Acconti	1.199	1.199
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.959.972	1.771.217
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	1.653.470	229.348
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	65.734	151.419
13) Debiti verso Istituti Previdenziali		
- entro 12 mesi	7.722	48.160
14) Altri Debiti		
- entro 12 mesi	98.801	158.676
<b>Totale debiti</b>	<b>200.932.207</b>	<b>188.648.109</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
1) Ratei Passivi	52	1.602
2) Risconti Passivi	0	0
3) Aggio su prestiti	0	0
	<u>52</u>	<u>1.602</u>
<b>Totale passivo</b>	<b>322.931.671</b>	<b>331.143.005</b>
<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
1) Impegni prestati	0	0
2) Garanzie ricevute	0	0
3) Beni propri in conto godimento	176.775	176.775
4) Rischi e impegni assunti	593.610.344	592.891.359
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>593.787.119</b>	<b>593.068.134</b>

Conto Economico	31/12/2015	31/12/2014
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813	9.513.647
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) Variaz. dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	631.678	213.289
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>857.491</b>	<b>9.726.936</b>
<b>B) COSTI DI PRODUZIONE</b>		
6) <i>Materie prime, sussidi, consumo e di merci</i>	1.876	4.366
7) <i>Per servizi</i>	1.674.400	895.732
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	10.816	10.816
9) <i>Per personale</i>	665.565	563.524
a) salari e stipendi	475.648	402.175
b) oneri sociali	152.288	131.248
c) trattamento di fine rapporto	37.629	30.102
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	9.001.762	58.864.940
a) Ammortamento immobilizz. immateriali	760	760
b) Ammortamento immobilizz. materiali	9.001.002	8.999.981
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	43.877.374
d) svalutazioni crediti (compresi nell'attivo e liquid.)	0	5.986.825
11) <i>Variaz. rimanenze mat. prime, suss. consum.</i>	0	0
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	180.000	8.143.722
13) <i>Altri accantonamenti</i>	0	0
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	52.414	186.043
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>11.586.833</b>	<b>68.669.143</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>-10.729.342</b>	<b>-58.942.207</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	0	0
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	33.876	96.880
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizz. diversi da partecip.	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circol. diversi da partecip.	0	0
d) proventi diversi	33.876	96.880
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>	10.894.559	7.557.580
17bis <i>Utili e perdite su cambi</i>	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-10.860.683</b>	<b>-7.460.700</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) <i>Rivalutazioni</i>	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizz. Finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit. partecipaz	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
19) <i>Svalutazioni</i>		
a) di partecipazioni	0	18.249.000
b) di immobilizz. Finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit. partecipaz	0	0
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>-18.249.000</b>

<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) <i>Proventi</i>	285.527	0
21) <i>Oneri</i>	<u>1.272.483</u>	<u>-150.051</u>
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>-986.956</b>	<b>-150.051</b>
<b>RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE</b>	<b>-22.576.981</b>	<b>-84.801.958</b>
22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>		
a) Imposte correnti	0	0
b) Imposte differite	0	-16.879.153
c) Imposte anticipate	0	9.097.591
23) <b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-22.576.981</b>	<b>-77.020.396</b>

**INVESTIMENTI S.p.A.**

VIA PORTUENSE 1645-1647 00148 ROMA

CAPITALE SOCIALE € 280.773.207

Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006

Camera di Commercio di Roma

Numero di R.E.A.: 898520

**BOZZA**

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO**

**AL 31.12.2015**

1  


### **Premessa**

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato redatto in ottemperanza alle norme del codice civile, interpretate ed integrate dai principi contabili dell'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di legge vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento, emanati e revisionati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Il bilancio consolidato non è stato redatto in quanto non sono state superate le soglie quantitative previste dall'articolo 27 del Dlgs 127/91.

Nel corso dell'esercizio, oggetto del presente commento, non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 c.c., comma 4.

I criteri di valutazione più significativi adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2015, nonché il contenuto e le variazioni delle singole voci dello stesso, sono esposti qui di seguito.

### **Criteri di formazione**

Il Bilancio di esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa con i relativi allegati, corredato dalla relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione, è stato redatto in conformità agli artt. 2423 e seguenti del codice civile ed al D.Lgs. 127/1991.

La Nota Integrativa ha la funzione di illustrare i dati esposti negli schemi di bilancio, mediante analisi, integrazioni e sviluppo degli stessi. Essa comprende le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. e dalle altre disposizioni del D.Lgs. 127/1991 e successive modifiche, nonché le informazioni complementari considerate necessarie per una rappresentazione esauriente, oltre che veritiera e corretta, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

Gli importi dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e della Nota Integrativa sono espressi in unità di €, senza cifre decimali, come previsto dalla normativa vigente.

Le informazioni relative all'attività della Società e ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono illustrate nella Relazione sulla gestione.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti secondo gli schemi obbligatori previsti dal codice civile, nella versione successiva alle modifiche apportate dal D. Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6, procedendo, ove necessario, ad una opportuna riclassificazione dei dati contenuti nello schema di bilancio dell'esercizio precedente ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 5.

Il Bilancio è sottoposto a revisione contabile da parte della EY S.p.A.

Il Bilancio è stato redatto secondo il criterio della continuità aziendale secondo quanto illustrato nel relativo paragrafo contenuto nella relazione sulla gestione.

### **Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 non sono stati modificati rispetto a quelli utilizzati per il bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle poste di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai postulati di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo.

L'attivazione del postulato di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste per evitare compensi di partite, mentre l'attivazione del postulato di competenza ha comportato la non iscrizione di profitti non realizzati.

Gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico sono stati modificati per recepire le novità introdotte dal D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 - Riforma organica della disciplina delle società di capitali e società cooperative (c.d. Riforma Vietti).

## **STATO PATRIMONIALE**

### **Immobilizzazioni**

Le Immobilizzazioni materiali e Immateriali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

### **Immobilizzazioni Immateriali**

Sono valutate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli eventuali oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente a quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Sono esposte al netto degli ammortamenti, che vengono direttamente imputati alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento, di ricerca sviluppo e pubblicità sono stati iscritti nell'attivo in funzione della loro utilità pluriennale con il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione, sarebbe ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

I costi di impianto e di ampliamento, i costi di ricerca e sviluppo sono ammortizzati in cinque esercizi.

Le licenze per l'utilizzo dei programmi sono iscritte in bilancio al costo di acquisto e sono ammortizzate a quote costanti in tre anni, in considerazione della loro dell'elevata obsolescenza tecnologica.

I costi di avviamento e le altre immobilizzazioni immateriali sono ammortizzati in dieci esercizi, in quanto le osservazioni di mercato riguardanti lo specifico settore di appartenenza della Società fanno ritenere congrua questa durata.

#### **Immobilizzazioni Materiali**

Sono iscritte al costo storico di acquisto espresso in valuta avente corso legale o, per quelle auto-prodotte, al costo di produzione, al netto dell'ammortamento dell'anno ed incrementate dei costi accessori imputabili alle stesse (punto 1° dell'art. 2426 CC).

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risultasse una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione sarebbe corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione, sarebbe ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le quote di ammortamento, di seguito riportate nello schema, imputate al Conto Economico, sono state calcolate secondo l'utilizzo, la destinazione e la durata economico - tecnica dei cespiti sulla base del criterio di ammortamento rappresentato dalle seguenti aliquote ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Descrizione	Vita economica residua	Aliquota
Compendio immobiliare Nuovo Polo	50 anni	2%
Impianti audio Video	3,3 anni	30%
Impianti generici	10 anni	10%
Impianti telefonici	5 anni	20%
Attrezzature fieristiche	3,7 anni	27%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8,3 anni	12%
Macchine d'ufficio elettroniche e apparati	5 anni	20%

Relativamente al complesso immobiliare "Nuovo Polo" e ai relativi impianti, si è stimata una vita utile, e una conseguente aliquota di ammortamento, in linea con le indicazioni del DM 31/12/1988. Si precisa che nell'esercizio 2008 sono state modificate le aliquote di ammortamento del "Complesso Immobiliare Nuovo Polo" e degli "Impianti generici", in base alla valutazione tecnica sulla durata utile delle opere realizzate. Tale valutazione ha tenuto conto delle caratteristiche tecniche adottate, dei materiali impiegati nella costruzione, della corretta gestione delle opere da parte di Fiera Roma S.r.l. mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti e programmati e, infine, dei fattori legati al contesto ambientale dell'opera e alla destinazione d'uso dei terreni. In base alla suddetta valutazione si è stimata in 50 anni la vita utile del "Compendio Nuovo Polo" e in 10 anni la vita utile degli "Impianti generici".

#### **Immobilizzazioni Finanziarie**

Sono valutate ai sensi dell'art. 2426 del C.C.

Le partecipazioni delle immobilizzazioni finanziarie in "Imprese Controllate" ed "Altre Imprese" sono iscritte al costo di acquisizione o di sottoscrizione. Il valore di carico delle partecipazioni, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, è allineato all'eventuale minor valore desumibile da ragionevoli aspettative di utilità e di recuperabilità negli esercizi futuri, in ipotesi di continuità aziendale. In presenza di perdite durevoli il valore di iscrizione di dette partecipazioni è rettificato mediante specifiche svalutazioni; le perdite di valore eccedenti i corrispondenti valori di carico, laddove vi sia l'obbligo o l'intenzione di coprirle, sono iscritte tra i "fondi per rischi e oneri".

Le svalutazioni di partecipazioni (sia delle immobilizzazioni finanziarie, sia dell'attivo circolante) non sono mantenute nei successivi esercizi qualora vengano meno i presupposti che le hanno determinate.

In ottemperanza a quanto previsto dal punto 5 dell'art. 2427 del C.C. il Consiglio di amministrazione segnala che la società, al 31 dicembre 2015, deteneva le seguenti partecipazioni:

Società controllate

Denominazione sociale	Sede legale	Capitale sociale	Quota posseduta	Valore al 31/12/2015
Fiera Roma srl (*)	Roma	1.000.000	100%	0

Altre partecipazioni

Denominazione sociale	Sede legale	Capitale sociale	Quota posseduta	Valore al 31/12/2015
Fond.ne Acc.Naz. Santa Cecilia	Roma	20.658	25%	5.165

Circolante

**Rimanenze**

Nelle rimanenze sono classificate le immobilizzazioni materiali che, nel momento in cui sono destinate all'alienazione, sono riclassificate nell'attivo circolante e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (articolo 2426, numero 9, codice civile). Per valore desumibile dall'andamento di mercato si intende il valore netto di realizzazione, ossia, il prezzo di vendita nel corso della normale gestione al netto dei costi diretti di vendita e dismissione. I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento.

**Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo e non sono presenti in bilancio crediti in valute diverse dall'€.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

I debiti sono tutti in ambito nazionale; la società non ha debiti in valuta né debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo di rivendita a termine per l'acquirente.

I debiti con scadenza oltre l'esercizio o oltre i cinque anni sono dettagliatamente descritti.

### **Ratei e risconti**

I ratei e risconti sono determinati in base alla competenza dei costi e dei ricavi cui si riferiscono ed iscritti in bilancio nel rispetto del disposto del 6° comma dell'art. 2424 bis C.C.. Si precisa che non esistono ratei o risconti di durata superiore ai cinque anni.

### **Fondi per rischi ed oneri**

Riguardano principalmente accantonamenti per rischi ed oneri destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio, non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli accantonamenti riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

### **Trattamento di fine rapporto**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di lavoro avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti al 31 dicembre 2006 gravate dalla relativa rivalutazione monetaria al netto di eventuali acconti erogati.

La quota TFR maturata successivamente al 31 dicembre 2006, in ottemperanza alla nuova normativa relativa alla previdenza integrativa, è stata destinata, nel rispetto delle scelte implicite ed esplicite operate da ciascun dipendente, ai vari fondi di previdenza integrativa o all'apposito fondo di tesoreria istituito presso l'INPS. Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di lavoro avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti al 31 dicembre 2015 gravate dalla relativa rivalutazione monetaria al netto di eventuali acconti erogati.

### **Conti d'ordine**

Evidenziano i valori relativi agli impegni assunti, alle garanzie ricevute e prestate nonché ai beni dati o ricevuti in deposito, a vario titolo, nei confronti di terzi, e sono esposti al valore nominale.

### **CONTO ECONOMICO**

#### **Ricavi e Costi**

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti, al netto di eventuali resi, sconti e abbuoni.

#### **Imposte sul reddito**

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione alla vigente normativa fiscale, e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce "Debiti Tributari" nel caso risultasse un debito netto, e nella voce "Crediti verso Altri" nel caso risultasse un credito netto.

Le imposte differite, attive o passive, sono iscritte in bilancio secondo il principio OIC n. 25. L'ammontare delle imposte differite è determinato sulle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo determinati secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori determinati ai fini fiscali.

Le imposte anticipate, incluso il beneficio derivante dal riporto a nuovo di perdite fiscali, sono iscritte nella specifica voce dell'attivo circolante. Il beneficio fiscale relativo al riporto a nuovo di perdite fiscali è rilevato quando esiste la ragionevole aspettativa di realizzarlo.

Eventuali variazioni di stima (comprese le variazioni di aliquota) vengono allocate tra le imposte a carico dell'esercizio.

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Nel corso dell'esercizio tale posta non ha subito variazioni. Il saldo della voce al 31 dicembre 2015 è pari a zero:

Soci (societari) S.p.A.	Capitale sociale al 31/12/2013	Numero di azioni di cui al 31/12/2013	Esercizio 2004	Esercizio 2005	Versamenti 2006	Versamenti 2006	Versamenti 2009	Versamenti 2010	Versamenti 2011	Credito in bilancio al 31/12/2015
CCIAA Roma	42.211.557	42.211.557	42.211.557	-	42.250.507	-	-	49.489.234	0.000.000	-
Comune di Roma	24.858.858	24.858.858	24.858.858	-	19.284.228	-	-	-	-	-
Regione Lazio	11.190.866	11.190.866	-	11.190.866	11.190.866	-	5.497.348	-	-	-
Sviluppo Lazio	11.190.866	11.190.866	-	-	5.728.845	2.462.010	-	-	-	-
Provincia di Roma	74.368	74.368	-	74.368	74.368	-	-	-	-	-
Azienda Promozionale Turismo Roma	28.254	28.254	28.254	-	28.254	-	-	-	-	-
Unione Industriali di Roma	7.230	7.230	7.230	-	5.640	1.591	-	-	-	-
Unione Provi. Agricoltori di Roma	8.107	8.107	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>111.778.516</b>	<b>111.778.516</b>	<b>78.730.220</b>	<b>11.263.324</b>	<b>83.064.967</b>	<b>2.463.601</b>	<b>5.497.348</b>	<b>49.489.234</b>	<b>0.000.000</b>	<b>-</b>

La compagine sociale al 31 dicembre 2015 non è variata rispetto all'esercizio precedente.

AZIONISTI	AZIONI EMESSE	AZIONI SOTTOSCRITTE	TOTALE	%
CCIAA Roma	318.250	318.250	164.360.213	58,538%
Comune Roma	118.310	118.310	61.101.199	21,762%
Regione Lazio	53.418	53.418	27.587.726	9,826%
Lazio Innova	53.276	53.276	27.514.390	9,800%
Provincia Roma	354	354	182.823	0,065%
Unione Prov. Industriali di Roma	35	35	18.076	0,006%
Unione Prov. Agricoltori di Roma	17	17	8.780	0,003%
<b>Totale</b>	<b>543.660</b>	<b>543.660</b>	<b>280.773.207</b>	<b>100,000%</b>

#### B) IMMOBILIZZAZIONI

Come disposto dal punto 2 e dal punto 3 dell'art. 2427 C.C., per le immobilizzazioni si è provveduto ad indicare i movimenti delle immobilizzazioni intervenute nell'esercizio e la composizione delle voci, nonché le ragioni della loro iscrizione e i rispettivi criteri di ammortamento.

#### I - Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Saldo al 31/12/2014			Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2015		
	Costo	Fidej. Amm.to	Valore a bilancio	Acquisti	Dissesto	Disaffezioni	Amm.to	Costo	Fidej. Amm.to	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	525.069	-	525.069	0	0	0	0	525.069	-	525.069
Costi ricerca, sviluppo e pubblicità	1.962.620	-	1.962.620	0	0	0	0	1.962.620	-	1.962.620
Concess., licenze, marchi e diritti	60.202	-	60.202	0	0	0	-760	60.202	-	59.442
Avviamento	2.083.856	-	2.083.856	0	0	0	0	2.083.856	-	2.083.856
Immobilizzazioni in corso e acconto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni	2.096.833	-	2.096.833	0	0	0	0	2.096.833	-	2.096.833
<b>Totale Imm. Immateriali</b>	<b>6.748.580</b>	<b>-</b>	<b>6.748.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-760</b>	<b>6.748.580</b>	<b>-</b>	<b>6.747.820</b>

### 1. Costi di impianto e ampliamento

La voce, che ammonta a zero, non ha subito variazioni nel corso dell'anno 2015.

### 2. Costi di ricerca sviluppo e di pubblicità

La voce, totalmente ammortizzata già al 31 dicembre 2008, risultava composta dagli oneri sostenuti dalla società per la ricerca e lo sviluppo svolta da professionisti sul sistema fieristico/congressuale di Roma per la realizzazione del progetto industriale del Nuovo Polo Fieristico.

L'ammortamento è stato calcolato su un periodo di 5 anni.

### 3. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce ammonta a € 38.497.

Tale voce è composta dai costi di natura pluriennale relativi all'acquisizione di marchi e software informatici.

L'ammortamento dei marchi è calcolato su un periodo di 10 anni, mentre quello dei software è calcolato su un periodo di 5 anni.

### 4. Avviamento

La voce, totalmente ammortizzata già al 31 dicembre 2009, risultava composta dai costi sostenuti per l'acquisizione dell'azienda "Fiera" tramite atti notarili a rogito Notaio Fasanì del dicembre 1999 e del dicembre 2000.

L'ammortamento è stato effettuato in 10 anni in ragione delle prospettive economiche del business fieristico.

### 5. Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti

Tale voce si è azzerata nel corso del 2012 per la conclusione dei lavori che avevano dato origine alla posta.

## II - Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Saldo al 31/12/2014				Movimenti dell'esercizio						Saldo al 31/12/2015			
	Costo	Fidej. Amm. Ia	Fondo rischi	Valore a bilancio	Acquisti	Depreciaz. rete	Retrazioni che (costo)	Retrazioni che (fidej. Amm. Ia)	Amm. Ia	Totale	Costo	Fidej. Amm. Ia	Fondo rischi	Valore a bilancio
Terroni e fabbricati	274.048.063	-35.628.330	-10.500.000	227.919.733										
Impianti	42.451.604	-31.943.768		10.507.836										
Attrezzature industriali e commerciali	35.023	-22.345		12.678										
Altri beni	710.835	-194.224		516.611	3.416				-4.245.205	-4.241.789	42.451.604	-36.029.034	10.900.000	228.246.702
Immobilizzazioni in corso e acconti						720			-	481	2.355	38.439	-	22.805
Totale Imm. Materiali	327.246.525	-67.828.727		259.417.798	4.136				-9.076.082	-8.994.866	117.250.153	-96.030.266	10.900.000	290.718.832

### **1. Terreni e fabbricati**

Il saldo della voce in oggetto si riferisce al valore dei complessi Immobiliari, costituiti da padiglioni e terreni sui quali insistono, del nuovo polo fieristico.

Relativamente alle aliquote di ammortamento previste per la suddetta categoria si rimanda a quanto già descritto in apertura del presente documento.

L'importo totale, pari a € 233.165.702, si è movimentato durante l'esercizio, per effetto delle seguenti variazioni:

- ammortamento dell'anno per € 4.754.423.

Si evidenzia che sugli immobili di Via C. Colombo e sul Nuovo Polo Fieristico sono iscritte ipoteche concesse a favore di Unicredit:

- ipoteca di 1° grado sul Quartiere Fieristico di Via C. Colombo per € 140.000.000 a garanzia degli utilizzi della linea di credito denominata Bridge;
- ipoteca di 2° grado sul Quartiere Fieristico di Via C. Colombo per € 20.000.000 a garanzia degli utilizzi delle altre linee di credito;
- ipoteca di 1° grado sul terreno e sugli immobili del Nuovo Polo Fieristico per € 400.000.000;
- ipoteca di 2° grado sul polo fieristico e la limitrofa area per € 31.000.000 a garanzia degli utilizzi della linea di credito denominata Base 2.

### **2. Impianti e macchinari**

La voce ammonta a € 6.422.570; nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

- decrementi dovuti al normale processo di ammortamento dell'anno per € 4.245.265. L'ammortamento è stato effettuato in base alle aliquote relative alle singole categorie di cespiti inclusi nella presente voce, come già descritto nei criteri di valutazione.

### **3. Attrezzature industriali e commerciali**

La voce ammonta a € 15.633 e si riferisce prevalentemente a beni oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda. Nel corso dell'esercizio hanno subito variazioni per acquisti per 3.416 € e ammortamenti per 461 €. Gli ammortamenti non vengono effettuati sui beni oggetto di contratto di affitto in quanto tale costo è a carico dell'affittuario, secondo quanto previsto dall'art. 2561 CC.

### **4. Altri beni**



La voce ammonta a € 515,928 al netto degli ammortamenti.

Tale voce si riferisce ai costi per l'acquisto di mobili d'ufficio, macchine d'ufficio elettroniche, apparati telefonici e cespiti di costo inferiore a € 516,46, principalmente oggetto dell'affitto di ramo d'azienda avviato nel 2004 con Fiera Roma Srl.

### **III – Immobilizzazioni Finanziarie**

Nella voce immobilizzazioni finanziarie è esposto il valore delle partecipazioni al 31 dicembre 2015 nel capitale sociale di Fiera Roma S.r.l. e Fondazione Accademia Nazionale S. Cecilia.

La società non detiene partecipazioni che comportino responsabilità illimitata.

#### **1. Partecipazioni in imprese controllate**

Il valore della partecipazione in Fiera Roma S.r.l. è stato determinato dalle seguenti operazioni:

- a) Anno 2003: sottoscrizione e versamento del capitale sociale di € 10.000 in sede di costituzione, successivo versamento in conto futuro aumento di capitale sociale per € 1.000.000;
- b) Anno 2004: riduzione della partecipazione a € 250.000 per la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale deliberato con assemblea straordinaria del 2 febbraio 2004 per € 500.000 da Fiere International s.r.l. e per € 250.000 da Lamaro Appalti S.p.A., abbattimento e ricostituzione del capitale sociale per € 10.000 con contestuale svalutazione della partecipata per € 109.307;
- c) Anno 2005: acquisizione del 50% del capitale sociale da Promoter International dietro corrispettivo di € 6.500.000 e rivalutazione della partecipazione per € 109.307;
- d) Anno 2006: ripianamento della perdita per € 441.570 attraverso la rinuncia al credito di € 650.693 e ricostituzione del capitale sociale per € 750.000; si segnala che tale ripianamento è stato deliberato in virtù della situazione infrannuale al 28/02/06 ;
- e) Anno 2007: (i) ripianamento della perdita consuntivata al 31 dicembre 2006 pari a € 3.268.631 in proporzione alla quota di capitale posseduta nella misura di € 2.088.000 mediante imputazione dei versamenti in conto aumento capitale pari a € 3.500.000, (ii) versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale pari a € 1.000.000 deliberati dall'Assemblea dei soci del 24 dicembre 2007, (iii) accantonamento al fondo copertura perdita del bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 per la quota di spettanza (€ 15.048.570);

(f) Anno 2008: (i) incremento del valore di carico della partecipazione per € 1.615.492, relativi l'acquisto di azioni pari al 25% del capitale sociale della controllata Fiera Roma S.r.l dal socio uscente Lamaro Appalti S.p.A.; (ii) incremento per ripianamenti perdite effettuati nel corso dell'esercizio. Più nello specifico sono state ripianate le perdite consuntivate al 31 maggio 2008 (la situazione contabile esponeva perdite per € 5.533.246, ripianate mediante versamento di denaro per l'abbattimento e la successiva ricostituzione del capitale sociale per € 1.000.000, versamento in conto futuri aumenti di capitale per € 1.827.354 e attingendo alla riserva di Patrimonio Netto della Fiera Roma S.r.l. per € 2.705.892) e al 31 agosto 2008 (la situazione contabile esponeva perdite per € 5.981.493, al netto della perdita già ripianata al 31 maggio 2008. Il ripianamento delle perdite è avvenuto attraverso remissione del credito vantato verso la controllata per € 650.000, versamento in conto futuri aumenti di capitale per € 2.310.177 e compensazione dei crediti verso la controllata per il canone di locazione per € 3.021.316); (iii) incremento per rinuncia a crediti vantati nei confronti della controllata per complessivi € 10.000.000; (iv) svalutazione per € 28.273.787 conseguenza della valutazione d'"impairment" della partecipata descritto più avanti;

(g) Anno 2009: Incremento per versamenti in conto futuri aumenti di capitale sociale per € 1.000.000 in data 30/09/09 e per € 2.000.000 in data 23/12/09;

(h) Anno 2010 : Il valore della partecipazione detenuta nel 100% del capitale della Fiera Roma Srl al 31 dicembre 2010, rimane invariato rispetto allo scorso esercizio ed è pari ad € 23.000.000, in considerazione del fatto che l'andamento economico (negativo) registrato nel 2010 dalla controllata ha nella sostanza confermato i dati di budget previsionali compresi nei piani pluriennali redatti per la suddetta partecipata;

(i) Anno 2011: Al 31.12.2011 la Società iscrive la partecipazione per circa € 20,7 milioni. La partecipata ha consuntivato nell'esercizio perdite significative tali da configurare la fattispecie di cui all'art.2482 ter del codice civile, essendo il suo patrimonio netto al 31 dicembre 2011 negativo per circa € 50 mila. Investimenti SpA nel corso dell'esercizio ha provveduto alla copertura della perdita accumulata, rilevando una svalutazione della partecipazione di € 14,5 milioni; tuttavia la perdita di esercizio e quella prospettica del 2012 risultano di importo superiore rispetto a quanto previsto nel vigente piano pluriennale (a causa principalmente dell'imprevisto differimento di alcuni eventi fieristici). In relazione a quanto sopra gli amministratori hanno quindi deciso di contabilizzare una ulteriore svalutazione pari a € 4 milioni, per tenere conto delle maggiori perdite attese per il 2012 rispetto al piano vigente. E' stato inoltre richiesto agli organi competenti della controllata la pronta redazione un nuovo piano industriale che tenga conto dell'attuale contesto di mercato.

Le movimentazioni patrimoniali sono state quindi le seguenti:

- in data 28 Gennaio 2011 è stato effettuato un finanziamento soci in conto futuri aumenti di capitale pari a 500.000 €;
- in data 21 Aprile 2011 in sede di Assemblea Sociale Investimenti spa ha ricostituito il patrimonio netto negativo dell'esercizio 2010 pari a € 6.481.729 tramite rinuncia a crediti e ricostituito il capitale di 1 milione di € con risorse di cassa. Tale operazione per complessivi 7.481.729 € è stata imputata per € 4.715.242 al fondo appositamente costituito in sede di redazione del bilancio 2010 per "perdite da partecipazioni" e per la quota restante di € 2.766.487 a incremento partecipazioni;
- in data 31 Dicembre 2011 Investimenti spa ha rinunciato al credito di € 12.992.000 a copertura perdite dell'esercizio 2011.

Alla redazione del bilancio 2011 gli amministratori provvedono a svalutare il conto partecipazioni per € 18.542.127 ed ad accantonare un fondo di € 50.127 a copertura del patrimonio netto negativo della partecipazione partecipata.

Al termine delle seguenti operazioni risulta un valore di bilancio della partecipazione pari a € 20.766.487 e un fondo per perdite su partecipazioni pari a € 50.127, per un valore netto conseguente pari a € 20.716.362, valore inferiore di 4 M.ni di € rispetto al differenziale con il patrimonio netto di spettanza presentato al 31.12.2010 (pari a € 24.766.486).

(j) Anno 2012: in linea con i principi adottati nell'esercizio precedente, e con un approccio più conservativo, il differenziale del valore della partecipazione iscritto in bilancio e il patrimonio netto della partecipata è stato ridotto di € 10,7 M.ni di € rispetto al 2011 e, quindi, Investimenti spa, in via prudenziale, ha ritenuto di accantonare l'intera perdita della società Fiera Roma srl per l'esercizio 2012 (pari a 16,7 M.ni) e di svalutare di ulteriori € 11,7 M.ni, dato il processo di verifica del valore economico recuperabile effettuato alla redazione del bilancio di esercizio 2012. In particolare le movimentazioni patrimoniali sono le seguenti:

- 01/01/2012 valore di carico del 100% delle quote della società Fiera Roma srl: € 20.766.487;
- in data 14/6/2012 si è provveduto a ricostituire il capitale con una rinuncia a crediti verso controllata pari a € 1.050.129 (atto a rogito del Notaio Paolo Silvestro). Tale operazione è stata imputata per € 50.130 al fondo appositamente costituito in sede di redazione del bilancio 2011 per "perdite da partecipazioni" e, per la quota restante di € 999.999, a incremento partecipazioni;

- in data 31 dicembre 2012 si è proceduto ad una svalutazione della partecipazione per un importo pari ad € 11.766.486;
- in data 31/12/2012 è stato, inoltre, accantonato a fondo svalutazione immobilizzazioni finanziarie l'importo di € 16.703.710, a seguito del calcolo del valore economico recuperabile della partecipata Fiera Roma srl.

(K) Anno 2013: in linea con i principi adottati nell'esercizio precedente, e con un approccio conservativo, il differenziale del valore della partecipazione iscritto in bilancio e il patrimonio netto della partecipata è stato mantenuto pari ai € 10 M.ni di € pari al 2012 e, quindi, Investimenti spa, in via prudenziale, ha ritenuto di accantonare l'intera perdita della società Fiera Roma srl per l'esercizio 2013 (pari a 19,7 M.ni) comunque sviluppando una verifica del valore economico recuperabile alla redazione del bilancio di esercizio 2013. In particolare le movimentazioni patrimoniali sono le seguenti:

- 01/01/2013 valore di carico del 100% delle quote della società Fiera Roma srl: € 10.000.000 all'attivo e Investimenti aveva iscritto al passivo un fondo per copertura perdite di € 16.703.710;
- in data 04/02/2013 si è provveduto a ricostituire il capitale con una rinuncia a crediti verso controllata pari a € 20.000.000 . Tale operazione è stata imputata per € 16.703.710 al fondo appositamente costituito in sede di redazione del bilancio 2012 per "perdite da partecipazioni" e, per la quota restante di € 3.296.290, a incremento partecipazioni;
- in data 16/09/2013 e 17/09/2013 si è proceduto a versare complessivamente € 200.000 a titolo "in conto futuri aumenti di capitale" imputandoli a incremento partecipazioni;
- In data il 31 dicembre 2013 si è proceduto ad una svalutazione della partecipazione per un importo pari ad € 18.696.290, portando, come sopra citato, il valore netto di libro del 2013 a € 10.000.000 valore ritenuto recuperabile come da verifica *d'impairment* successivamente descritta. Inoltre, la Società ha accantonato a fondo copertura perdita importo pari a € 995.471 in modo da coprire totalmente la perdita della controllata;
- In data 20 gennaio 2014 la società ha provveduto a coprire le perdite della controllata Fiera Roma Srl al 31/12/13 mediante rinuncia al credito per 15,2 Milioni di €, come deliberato dal consiglio di Amministrazione in data 27 Dicembre 2013;
- In data 29 Settembre 2014 Investimenti spa ha rinunciato a crediti per circa 1,0 mil € per ripristinare il capitale sociale di Fiera Roma srl.

- La Società iscrive quindi tra le immobilizzazioni finanziarie la partecipazione totalitaria nella Fiera Roma Srl per € 10 M.ni. La partecipata ha consuntivato nell'esercizio perdite significative tali da configurare, al 31 dicembre 2013, la condizione di cui all'art.2482 ter del Codice Civile, condizione che è venuta meno in data 20 Gennaio 2014, in virtù delle rinunce a crediti eseguite. Come già segnalato Investimenti SpA nel corso dell'esercizio 2014 ha provveduto alla copertura della perdita accumulata con una rinuncia a crediti per € 15,2 M.ni nel mese di gennaio e, successivamente, ad un'ulteriore rinuncia per € 995.471, a fronte della perdita di € 19.691.761 dell'esercizio 2013 .La Società nel bilancio d'esercizio ha rilevato una svalutazione complessiva della partecipazione pari a circa € 19,6 milioni. Il residuo valore di carico è stato verificato dagli amministratori sulla base dei dati finanziari prospettici della controllata mediante esercizio di impairment test;

(L) Anno 2014: Nel corso del 2014 la Società ha provveduto a stralciare crediti commerciali per € 8.249.000 a dicembre 2014 sulla base delle perdite consuntivate dalla controllata al 30 settembre 2014. La Società nel bilancio d'esercizio ha rilevato una svalutazione complessiva della partecipazione pari a circa € 18,2 milioni.

Di seguito si espone il confronto tra il valore di iscrizione della partecipazione e il corrispondente valore di patrimonio netto di spettanza relativamente all'ultima situazione patrimoniale approvata dall'amministratore unico di Fiera Roma S.r.l. al 31 dicembre 2014:

Denominazione	% Capitale Sociale	Capitale Sociale	Data Chiusura Bilancio	Risultato esercizio (ultimo approvato)	Altra Riserva PN	Patrimonio Netto totale	Quota PN	Valore partecipazione iscritta in bilancio	Fondo Copertura Perdite Fiera	Differenza
	r	s		h	t	da-b-c	esFd			
Fiera Roma S.r.l.	100%	1.000.000	31/12/2014	(35.073.296)	5.248.998	(26.824.297)	(26.824.297)	0		- (26.824.297)

La partecipazione, è stata svalutata integralmente già dal precedente esercizio in quanto il valore della stessa risultava inferiore rispetto a quello di iscrizione in bilancio, tenuto conto che le perdite registrate dalla controllata Fiera Roma S.r.l. alla data del 31 dicembre 2014 sono state ritenute indicatore certo di una perdita durevole di valore.

Alla data di redazione del bilancio il patrimonio netto risultante dal bilancio approvato dall'amministratore unico della controllata Fiera Roma S.r.l. al 31 dicembre 2015 risulta essere negativo.

La società ritiene non di iscriverne un fondo copertura perdite in quanto, dalle risultanze del piano concordatario presentato, è previsto un patrimonio netto positivo nel 2016.

Si informa, che a garanzia del finanziamento erogato dal gruppo Unicredit, è stato stipulato un contratto di pegno sul 51% del capitale della partecipata Fiera Roma S.r.l. come specificato nei conti d'ordine.

## **2. Partecipazioni in altre imprese**

Descrizione	% Capitale Sociale	Saldo al 31/12/2014	Incrementi	Decreti	Riscatto Crediti	Variazioni di Valore Capitale	Fondo svalutazioni	Ammortamenti	Plusvalenze e minusvalenze di partecipazioni (trasferite dal gruppo)	Saldo al 31/12/2015
Fond. Acc. Nazionale S.Cecilia	25,00%	5.165	-	-	-	-	-	-	-	5.165
<b>Totale Partec. Altre imprese</b>		<b>5.165</b>								<b>5.165</b>

L'Accademia Nazionale di Santa Cecilia, trasformata in seguito in fondazione, promuove attività artistiche, didattiche e di ricerca storica e musicologica.

## **3. Crediti v/altri**

La voce comprende i crediti per depositi cauzionali versati da Investimenti S.p.A. ai seguenti fornitori:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Deposito cauzionale ACEA	539	539	0
Deposito cauzionale AVIS - GE	2.180	2.180	0
Deposito cauzionale TELECOM	1.849	1.849	0
<b>Depositi cauzionali Imm.ti</b>	<b>4.568</b>	<b>4.568</b>	<b>0</b>

## **A) ATTIVO CIRCOLANTE**

### ***I-- Rimanenze***

In tale voce è riclassificato l'importo dell'immobile relativo al Vecchio Polo. Trattandosi di un immobile destinato alla vendita, il valore netto contabile è stato riclassificato nell'attivo circolante in accordo con il principio OIC 16 quale recita che *"le immobilizzazioni materiali che, nel momento in cui sono destinate all'alienazione, sono riclassificate nell'attivo circolante e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (articolo 2426, numero 9, codice civile). Per valore desumibile dall'andamento di mercato si intende il valore netto di realizzazione, ossia, il prezzo di vendita nel corso della normale gestione al netto dei costi diretti di vendita e dismissione. I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento"*.

Il complesso aziendale fieristico di Via C. Colombo come asserito è destinato alla cessione, ed il relativo valore netto contabile, comprensivo delle rivalutazioni del 2005 e del 2008, è pari a € 85.000.000, al netto della svalutazione operata a fronte della riduzione delle superfici edificabili in base a quanto deliberato dall'Assemblea di Roma Capitale del 9 agosto 2016, per la definizione della variante urbanistica e supportato dalla perizia del 26 settembre 2016.

Le rivalutazioni effettuate sul complesso immobiliare sono di seguito descritte.

Come anticipato, ai sensi della L. 266/2005, nell'esercizio 2005, è stata effettuata la rivalutazione dei beni facenti parte del compendio immobiliare "Vecchio polo fieristico - Via C. Colombo". Tale rivalutazione, in coerenza di quanto evidenziato nelle perizie stimative, è stata allocata nella voce terreni. La rivalutazione è stata eseguita nel limite del valore attribuito del suddetto cespite, avuto riguardo alla sua consistenza, alla residua capacità produttiva ed alla effettiva possibilità economica di sua utilizzazione.

Nell'esercizio 2008 si è provveduto, ai sensi del D.L. 185/2008, ad un'ulteriore rivalutazione civilistica che ha incrementato il valore dei terreni di € 46.203.995 e, parimenti, è stata iscritta nel patrimonio una riserva di rivalutazione al netto delle imposte differite passive, ai sensi di quanto previsto dal documento OIC "Le novità introdotte dal D.L. del 29 novembre 2008 n. 185. Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati, rivalutazione degli immobili e fiscalità differita delle operazioni di aggregazione aziendale". Detta rivalutazione è stata effettuata nei limiti del valore periziato da terzi.

Con riferimento a quanto prescritto dall'art. 10 della L. 72 del 1973, si specifica che queste sono le uniche rivalutazioni effettuate dalla Società.

## II- Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Verso clienti	553.644	603.133	(49.489)
Verso Imprese controllate	178.145	0	178.145
Tributari	974.319	787.714	186.605
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	1.243.376	1.263.617	(20.241)
<b>Totale Crediti</b>	<b>2.949.483</b>	<b>2.654.464</b>	<b>295.019</b>

I crediti sono tutti in ambito nazionale; la società non vanta crediti in valuta, né crediti di durata residua superiore ai 12 mesi e ai 5 anni.

La società non ha crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo di rivendita a termine per l'acquirente.

### **1. Crediti verso clienti**

Il saldo della voce fa riferimento principalmente ai crediti vantati nei confronti del Ministero degli Interni, per la concessione in uso di alcune aree del "Vecchio Polo Fieristico - Via C. Colombo".

### **2. Crediti verso imprese controllate**

L'importo netto è pari a 178.145 ed è relativo alle rifatturazioni dei costi delle polizze assicurative e delle polizze fidejussorie sostenute dalla controllante ma di competenza della controllata.

Relativamente al dettaglio dei rapporti con imprese controllate si rinvia al contenuto della relazione sulla gestione.

Di seguito riportiamo il dettaglio della voce:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Credito verso Fiera Roma Srl	5.879.443	5.986.825	(107.382)
Fondo svalutazione crediti	(5.701.298)	(5.986.825)	285.527
<b>Totale</b>	<b>178.145</b>	<b>0</b>	<b>178.145</b>

### **3. Crediti tributari**

Sono composti da crediti verso l'Erario per € 974.319:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Credito vs Erario per TFR	0	47	(47)
Crediti vs Erario per IVA di Gruppo	785.770	479.929	305.841
Credito vs Erario ritenute su interessi	43.580	162.769	(119.189)
Credito verso Erario per IRAP	144.416	144.416	0
Credito vs Erario per rimborso IVA	553	553	0
Credito vs Erario per imposta sost.	0	0	0
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>974.319</b>	<b>787.714</b>	<b>186.605</b>

La voce si movimenta principalmente per il credito generato dall'adesione, anche per l'anno 2015, all'opzione per l'Iva di Gruppo e dall'utilizzo, in compensazione, nel corso dell'anno per il pagamento degli altri tributi.

**5. Crediti verso altri**

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Cred.v/s Erario per ricorso	5.736	5.736	0
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Crediti verso INAIL	75	75	0
Altri crediti vari	180	181	(1)
Cred.v/s forn. per anticipi	0	20.240	(20.240)
Altri crediti diversi	1.237.385	1.237.385	0
<b>Totale Crediti verso Altri</b>	<b>1.243.376</b>	<b>1.263.617</b>	<b>(20.241)</b>

La voce crediti verso altri ammonta ad € 1.243.376, ed è costituita prevalentemente da crediti riferiti ad una nota di pagamento emessa dalla società Progetto Fiera S.r.l. per presunti lavori effettuati presso il nuovo quartiere fieristico che sono stati contestati dalla società e che sono ancora in fase di accertamento.

**IV Disponibilità liquide**

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Depositi bancari e postali	4.760.052	4.288.332	471.720
Denaro e valori in cassa	1.038	877	162
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>4.761.090</b>	<b>4.289.208</b>	<b>471.882</b>

La voce in oggetto include le disponibilità liquide presso gli istituti di credito e il denaro e valori in cassa alla data di chiusura del bilancio.

**B) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di riscossione o di pagamento dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. I risconti attivi, pari a € 53.035, sono relativi al costo della polizza fideiussoria stipulata nell'anno, richiesta per le compensazioni derivanti dall'applicazione dell'Iva di Gruppo, e alla quota parte dei costi dell'assicurazione per gli amministratori.

## **STATO PATRIMONIALE**

### **PASSIVO**

#### **A) PATRIMONIO NETTO**

**Capitale Sociale € 280.773.207**

Il capitale sociale al 31/12/2015 è così composto:

<b>AZIONISTI</b>	<b>AZIONI EMESSE</b>	<b>AZIONI SOTTOSCRITTE</b>	<b>TOTALE</b>	<b>%</b>
CCIAA Roma	318.250	318.250	164.360.213	58,538%
Comune Roma	118.310	118.310	61.101.199	21,762%
Regione Lazio	53.418	53.418	27.587.726	9,826%
Lazio Innova	53.276	53.276	27.514.390	9,800%
Provincia Roma	354	354	182.823	0,065%
Unione Prov. Industriali di Roma	35	35	18.076	0,006%
Unione Prov. Agricoltori di Roma	17	17	8.780	0,003%
<b>Totale</b>	<b>543.660</b>	<b>543.660</b>	<b>280.773.207</b>	<b>100,000%</b>

Il Patrimonio netto è così composto:

Capitale sociale	280.773.207
Riserve da rivalutazione	64.170.864
Risultati esercizi precedenti	-209.196.994
Risultato d'esercizio	-22.576.981
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>113.170.095</b>

La composizione del Patrimonio netto, la disponibilità delle riserve (rivalutazioni ai sensi della Legge 266/2005 e del Decreto Legge 185/2008 relative ai terreni del vecchio polo fieristico) per operazioni sul capitale, la distribuibilità delle riserve, nonché le utilizzazioni effettuate negli ultimi tre esercizi, ai sensi dell'art. 2427 co.1 n.7 bis, sono riassunte nei seguenti prospetti:

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015								
	Capitale sociale	Altre riserve	Riserve legali	Riserva straordinaria	Riserva di rivalutazione	Utile (perdita) a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
All'inizio dell'esercizio precedente (2014)	280.773.207	-	-	-	62.070.864	(105.749.833)	(26.426.759)	210.667.473
Destinazione del risultato di esercizio	-	-	-	-	-	(26.426.759)	0	-
Incrementi e Decrementi	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio precedente	-	-	-	-	-	-	(77.020.388)	-
Alla chiusura dell'esercizio precedente (2014)	280.773.207	0	0	0	62.070.864	(132.176.653)	(77.020.388)	133.647.077
Destinazione del risultato dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-
Incrementi e Decrementi	-	-	-	-	2.100.000	0	0	-
Risultato dell'esercizio	-	-	-	-	-	(77.020.388)	(22.576.981)	-
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2015)	280.773.207	-	-	-	64.170.864	(209.196.894)	(22.576.981)	113.170.085

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Ripiego delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti:	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	280.773.207	A - B - C	280.773.207		
Riserve di capitale	-		-		
- Riserve per azioni proprie	-		-		
- Riserve per azioni o quote di società controllante	-		-		
- Riserve da sovrapprezzo azioni	-	A - B	-		
- Riserva di rivalutazione	64.170.864	B	64.170.864		
Riserve di utili	-		-		
- Riserve legali	-	B	-		
- Riserva per azioni proprie	-		-		
- Riserva straordinaria	-	A - B - C	-		
- Altre riserve	-	A	-		
<b>TOTALE</b>	<b>344.944.071</b>		<b>344.944.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quota non distribuita					
Residuo quota distribuita					

Legenda:  
A: per aumento di capitale  
B: per copertura perdite  
C: per distribuzione ai soci

Essendo le perdite cumulate superiori al terzo del capitale la società si trova nella situazione prevista dall'art 2446 del codice civile.

### Riserva di rivalutazione

Relativamente alla "Riserva di rivalutazione" si fa presente che la stessa fa riferimento a: (i) rivalutazione effettuata ai sensi di legge nel 2005 pari a € 35.000.000 sulla quale è stata pagata un'imposta sostitutiva del 12%, pari a € 4.200.000. Il valore netto attribuito alla riserva di rivalutazione è risultato, pertanto, pari a € 30.800.000; (ii) rivalutazione effettuata, ai sensi di legge, nel corso del 2008 per € 46.203.995, sulla quale sono state iscritte imposte differite passive per € 14.933.131. Il valore netto attribuito alla riserva di rivalutazione risulta pertanto pari a € 62.070.864.

L'incremento di tale voce è da attribuire al rimborso parziale pari a euro 2.100.000 ricevuto in data 07 Agosto 2015 dell'imposta sostitutiva pagata nel 2006 a fronte della rivalutazione dei terreni ex L.266/2005.

**Risultato dell'esercizio**

La perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è pari a € 22.576.981

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

Gli accantonamenti per rischi ed oneri sono destinati soltanto a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nel 2015 le variazioni intervenute sono state le seguenti:

Descrizione	31.12.2014	Accantonamenti	Esuberi	Utilizzi	31.12.2015
Fondo rischi diversi	8.145.552	180.000	-	89.845	8.235.707
Fondo copert. Perdite Fiera Roma S.r.l.	-	-	-	-	-
Fondo TFR responsabilità civile	25.409	-	-	-	25.409
Fondo imposte differite	500.000	-	-	-	500.000
<b>Totale Fondo per rischi ed oneri</b>	<b>8.670.960</b>	<b>180.000</b>	<b>-</b>	<b>89.845</b>	<b>8.761.116</b>

Il saldo della voce al 31 dicembre 2015 è pari ad € 8.761.116.

Nel corso del 2015 sono stati accantonati € 180.000 dovuti al rischio potenziale associati al contenzioso in corso con l'ex Direttore Generale. Nel 2016 tale contenzioso si è concluso con un accordo transattivo pari al valore accantonato.

L'utilizzo per 89.845 € è relativo alle spese legali sostenute per la causa "Lamaro", precedentemente accantonate.

**C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

Tale voce evidenzia il valore al 31 dicembre 2015 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società; movimentazioni della voce intervenute rispetto allo scorso esercizio sono relative agli accantonamenti di competenza e alla liquidazione per il licenziamento del Direttore Generale.



Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Accantonamenti	Utilizzi	Imposta Sostitutiva	Rivalutazione	FAP	Saldo al 31/12/2015
Fondo T.F.R. personale dipendente	175.257	39.072	(144.437)	(200)	1.178	2.671	68.200
<b>Totale fondo T.F.R. dipendenti</b>	<b>175.257</b>	<b>39.072</b>	<b>(144.437)</b>	<b>(200)</b>	<b>1.178</b>	<b>2.671</b>	<b>68.200</b>

#### **D) DEBITI**

I debiti sono analizzabili come segue:

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Saldo al 31.12.2014	Variazione
Obbligazioni	10.876.505	10.377.505	499.000
Debiti vs banche	186.274.804	175.910.585	10.364.219
Acconti	1.199	1.199	0
Debiti vs fornitori	1.953.972	1.771.217	182.755
Debiti vs imprese controllate	1.653.470	229.348	1.424.122
Debiti tributari	65.734	151.419	(85.685)
Debiti vs istituti previdenziali	7.722	48.160	(40.438)
Altri debiti	98.801	158.676	(59.875)
<b>TOTALE</b>	<b>200.932.207</b>	<b>188.648.109</b>	<b>12.284.098</b>

#### **1. Obbligazioni**

In data 06/02/13, con atto del Notaio P. Silvestro Rep. n. 95547 Racc. n. 241132, il Consiglio di Amministrazione ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile di € 17.050.000 diviso in 17.050 obbligazioni del valore nominale di € 1.000 fruttanti l'interesse fisso nominale Annuo lordo del 5% pagabile annualmente in via posticipata, da rimborsare entro due anni dalla data di godimento e destinato alla sottoscrizione esclusivamente da parte degli azionisti della società.

In data 15/03/13 solo il socio CCIAA di Roma ha sottoscritto n. 9981 obbligazioni versando alla Investimenti Spa € 9.981.000; le restanti obbligazioni non sono state sottoscritte.

In data 03 Maggio 2016 l'Assemblea degli Obbligazionisti ha deliberato la proroga del prestito al 31/12/17 con il rinvio del pagamento degli interessi alla scadenza del prestito stesso.

L'importo del prestito obbligazionario è stato incrementato per la contabilizzazione degli interessi maturati nell'anno.

#### **2. Debiti verso banche**

I debiti verso banche ammontano ad € 186.274.804 al 31 dicembre 2015. Si riporta di seguito un dettaglio:

Saldo al 31.12.15	
Unicredit c/c	5.827.269
Linea base	85.720.473
Linea base 2	15.500.000
Linea bridge	70.000.000
Unicredit interessi	9.227.061
<b>Totale</b>	<b>186.274.804</b>

L'aumento del debito dal relativo al contratto di finanziamento è dovuto alla sospensione del pagamento degli interessi dovuti al 31 Dicembre 2015.

Si allega il riepilogo delle linee:

Riepilogo					
Debito residuo	Capitale insoluto	Interessi insoluti	Rateo Interessi	Mora	Totale
80.751.171	90.469.303	3.836.789	-		
	171.220.473		3.836.789	3.395.123	178.452.386

	Interessi	mora	totale
Linea Base	2.623.924,33	49.527,38	2.673.451,71
Linea bridge	992.988,89	2.739.084,44	3.732.073,33
Linea base 2	219.876,11	606.511,56	826.387,67
<b>Totale</b>	<b>3.836.789,33</b>	<b>3.395.123,38</b>	<b>7.231.912,71</b>

I debiti sono tutti in ambito nazionale, e la società non vanta debiti in valuta. I debiti con scadenza successiva ai 12 mesi ed ai 5 anni si riferiscono esclusivamente al debito finanziario per project financing stipulato con Unicredit S.p.A.

In data 11 luglio 2005 è stato perfezionato con Medio Credito Centrale S.p.A. e Banca di Roma S.p.A. il contratto di finanziamento per la realizzazione del nuovo polo fieristico pari a € 305.000.000.

In data 26 gennaio 2007, è stato stipulato tra le parti un primo accordo modificativo del contratto di finanziamento, inteso soltanto a modificare l'importo della linea di credito IVA da € 73.000.000 ad € 98.000.000.

Successivamente, in data 28 dicembre 2007, le parti hanno siglato un secondo accordo integrativo e modificativo, a seguito del quale i conti correnti aperti presso Banca di Roma e vincolati a MCC per il finanziamento acceso per il project financing risultano essere i seguenti alla data del 31 dicembre 2008:

- linea di credito Base, di € 115.000.000 per 22 anni (inizialmente era di € 131.000.000);
- linea di credito Stand by, di € 6.000.000 per 5 anni;

- linea di credito IVA, di € 98.000.0000 per 5 anni;
- linea di credito Bridge, di € 70.000.0000 per 7 anni.

In data 03 Maggio 2011 è stato stipulato tra le parti un terzo accordo modificativo del contratto di finanziamento, volto soltanto a posticipare al 30 Giugno 2011 il rimborso della Linea Bridge.

In data 29 Luglio 2011 è stato siglato il quarto accordo modificativo del contratto di finanziamento con lo scopo principale di accendere una nuova linea (denominata linea base 2) per € 15.500.000 per far fronte ai rimborsi delle quote capitale delle linee Base e Stand By scadenti nel 2011. Tale linea dovrà essere rimborsata in un'unica soluzione entro il 31 Dicembre 2013. L'accordo prevede inoltre lo slittamento del rimborso della Linea Bridge al 31 Dicembre 2013.

In data 10 ottobre 2013 la Società ha sottoscritto un nuovo "accordo modificativo di contratto di finanziamento", portando positivamente a conclusione le trattative avviate nel corso del 2013 con Unicredit S.p.A., finalizzate alla ristrutturazione di parte del debito bancario pari a circa € 85 milioni in scadenza il 31 dicembre 2013. Con tale atto il suddetto debito bancario è stato riscadenzato al 31 Luglio 2014.

In data 29 settembre 2014 è stato sottoscritto con Unicredit S.p.A. il sesto accordo modificativo del contratto di finanziamento che prevede il rimborso delle Linee Bridge e Base 2 al 31 gennaio 2015 e moratoria per 12 mesi delle rate capitale della linea Base con riscadenzamento dei rimborsi al 30 giugno 2029. Tale rinegoziazione si era resa necessaria a causa dello slittamento dei tempi previsti per la conclusione del già citato iter di cessione del vecchio polo fieristico, da cui dipenderà l'acquisizione delle risorse finanziarie da destinare al rimborso.

In data 30 settembre 2015 è stato sottoscritto con Unicredit un nuovo accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

Tale accordo è funzionale a supportare il piano concordatario presentato da Fiera Roma srl, e prevede:

- il rinvio dei rimborsi e del pagamento degli oneri finanziari fino al 2016;
- la concessione della finanza-ponte a servizio del concordato di Fiera Roma e degli investimenti da realizzarsi per la manutenzione straordinaria del Nuovo Polo per circa € 15 Ml. di linea aggiuntiva, di cui € 11,3 Ml. circa da destinare al concordato di Fiera Roma ed € 3,7 Ml. circa per le opere di manutenzione straordinaria programmate sul Nuovo Polo.

Tale accordo è condizionato alla definitiva adozione da parte di Roma Capitale della variante urbanistica sull'area "vecchio Polo", necessaria per concretizzare il processo di valorizzazione da tempo avviato.

Gli utilizzi delle linee di credito hanno prodotto nel 2015 interessi passivi per complessivi € 10.201.500 derivanti dal contratto di finanziamento, comprensivi di interessi sul contratto swap (I.R.S.) in essere per € 2.969.586.

### **3. Debiti verso imprese controllate**

La voce, il cui saldo al 31 dicembre 2015 è pari ad € 1.653.470, è relativa al debito per le migliorie derivanti dall'accordo del 30/09/15.

### **4. Debiti verso fornitori**

Sono debiti commerciali relativi all'acquisto di beni e servizi, esigibili entro l'esercizio successivo, e debiti già sorti alla chiusura dell'esercizio, ma per i quali non è ancora pervenuta la fattura.

I "debiti verso fornitori" ammontano a € 1.953.972, di cui € 1.497.236 sono relativi ad una nota di pagamento emessa dalla società Progetto Fiera S.r.l. nel 2013 per presunti lavori effettuati presso il nuovo quartiere fieristico già contestati dalla società e ancora in fase di accertamento.

### **5. Debiti tributari**

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Iva in sospensione d'imposta	59.561	102.202	(42.640)
Iva c/vendite	0	0	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	2.199	7.414	(5.216)
Erario c/ritenute lavoro dipendente	4.007	18.605	(14.598)
Erario c/ritenute contratti collaborazione	31	19.953	(19.922)
Erario c/ritenute T.F.R.	(84)	0	(84)
Addizionale comunale e regionale	20	3.246	(3.226)
<b>TOTALE</b>	<b>65.734</b>	<b>151.419</b>	<b>(85.685)</b>

### **6. Debiti verso Enti Previdenziali**

Gli importi comprendono unicamente le competenze degli Enti previdenziali ed assistenziali connesse alla gestione del personale; trattasi principalmente di debiti verso INPS e casse di previdenza per dirigenti ed impiegati non ancora liquidati.

Di seguito la composizione della voce:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Debiti verso INPS	6.430	20.961	(14.531)
Debiti verso INAIL mese	(223)	0	(223)
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	490	21.739	(21.249)
Debito fondo F.A.S.D.A.C.	0	1.129	(1.129)
Debito fondo A. Pastore	0	1.317	(1.317)
Debito fondo Mario Negri	0	2.162	(2.162)
Debito ente formazione dirigenti	0	65	(65)
Debito verso INAIL per contributi CO.CO.CO	236	0	236
Altri debiti previd.li per ravv.	763	763	0
Debiti verso INPS per contributi	0	0	0
Debiti vs Sahimpresa	0	0	0
Debiti vs EBIT	26	25	1
<b>Totale debiti verso istituti previdenziali</b>	<b>7.722</b>	<b>48.160</b>	<b>(40.438)</b>

## 7. Altri Debiti

In questa voce sono compresi i debiti non iscritti in precedenti voci:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	0	0	0
Debiti verso amministratori da liquidare	0	0	0
Debiti V/MAU per c/c corrispondenza	51.781	51.781	0
Debiti verso Assicurazioni	26.875	26.875	0
Debiti v/ personale( f/riscchi ferie- festività, oneri prev.)	18.433	78.308	(59.875)
Altri Debiti	1.712	1.712	(0)
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>98.801</b>	<b>158.676</b>	<b>(59.875)</b>

## E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Misurano oneri e proventi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi oneri e proventi, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della nota integrativa.

## CONTI D'ORDINE

Secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 2424 CC. nella sua nuova formulazione, che stabilisce "in calce allo Stato Patrimoniale devono risultare le garanzie prestate direttamente o indirettamente distinguendosi fra fidejussioni, avalli, altre garanzie personali e garanzie reali ..." si indica la situazione dei conti d'ordine e la relativa movimentazione:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
<b>IMPEGNI</b>			
Impegno di acquisto	593.610.344	592.891.359	718.985
<b>BENI PRESSO TERZI</b>			
Beni concessi in affitto	176.775	176.775	0
<b>GARANZIE PRESTATE</b>			
Fidejussioni prestate	0	0	0

Gli impegni si sono incrementati per la polizza fideiussoria prestata da Investimenti Spa a favore dell'Agenzia delle Entrate di Roma - Direzione II - a garanzia del credito IVA anno 2013 trasferito da Fiera Roma Srl nell'ambito delle compensazioni dell'Iva di gruppo.

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2015, come rappresentato nel seguente prospetto, è costituita dal valore netto dei beni propri presso terzi per il contratto di affitto di ramo d'azienda con Fiera Roma S.r.l. per un importo netto di € 176.775:

<b>BILANCIO DI AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA</b>			
<b><u>ATTIVO</u></b>		<b><u>PASSIVO</u></b>	
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>		<b>F.do Amm.to Materiali</b>	
Attrezzature Industriali	35.023	Attrezzature Industriali	22.332
Cespiti < € 516,46	432	Cespiti < € 516,46	432
Impianti	498.621	Impianti	220.469
Impianti Audio-Video	52.844	Impianti Audio-Video	36.215
Centrale Telefonica	2.491	Centrale Telefonica	1.495
Macchine Ufficio Elettroniche	159.924	Macchine Ufficio Elettroniche	100.324
Macchine Ufficio	1.570	Macchine Ufficio	769
Mobili e arredi	22.869	Mobili e arredi	8.419
Telefoni	2.529	Telefoni	2.065
<b>Totale Immob.ni Materiali</b>	<b>776.303</b>	<b>Totale F.do Amm.to Materiali</b>	<b>392.520</b>
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>		<b>F.do Amm.to Immateriali</b>	
Marchi	8.276	Marchi	3.268
Software	65.601	Software	33.893
<b>Totale Immob. Immateriali</b>	<b>73.877</b>	<b>Totale F.do Amm. Immateriali</b>	<b>37.161</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>850.180</b>	<b>TOTALE FONDO AMM.TO</b>	<b>429.681</b>
Crediti Immobilizzati	23.820	F.do TFR e altri debiti vs dipendenti	192.973
Risconti Attivi	41.920	Caparre da clienti	65.160
		Risconti Passivi	51.331
<b><u>TOTALE ATTIVITA'</u></b>	<b>915.919</b>	<b><u>TOTALE PASSIVITA'</u></b>	<b>739.145</b>
<b>Differenza tra Attivo e Passivo: 176.774</b>			

Per completezza delle informazioni, bisogna aggiungere che Investimenti S.p.A. ha stipulato un atto di costituzione di pegno su una quota pari al 51% del capitale della società Fiera Roma S.r.l., corrispondente ad un valore pari a € 510.000, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte in relazione alle tre linee creditizie denominate Linea Base pari ad € 131.000.000, Linea Stand By pari ad € 6.000.000 e Linea Equity pari ad € 20.000.000, della durata rispettivamente di 22 anni, 5 anni e 5 anni, costituenti

l'operazione di finanziamento regolata con contratto stipulato a rogito Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 11/07/2005 insieme ad altre due linee denominate nel contratto di finanziamento Linea Bridge e Linea Iva, non garantite dal presente pegno. Come già sottolineato precedentemente, a seguito dell'accordo integrativo modificativo del contratto di finanziamento, siglato tra le parti in data 28 dicembre 2007, è stato modificato l'importo e la durata della linee creditizie, Linea Base pari ad € 115.000.000, Linea Stand By pari ad € 4.062.714 della durata rispettivamente di 20 anni e 4 anni ed è stata cancellata la linea Equity. La situazione corrente del finanziamento è indicata nello specifico capitolo.

La società ha stipulato nell'anno 2006 con Capitalia un contratto di SWAP per coprire il rischio di oscillazione del tasso di interesse sull'80% della linea base del finanziamento originale di 131 M.ni. Sulla base del nuovo importo di 115 M.ni il contratto di SWAP garantisce una copertura di oltre il 90%.

Al 31 dicembre 2015 il valore nozionale del contratto di Swap è pari a € 68,4 Milioni; il mark-to-market risulta essere € -17,8 Milioni

#### **CONTO ECONOMICO**

#### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813	9.513.647	(9.287.834)
Altri ricavi e proventi	631.678	213.289	418.389
<b>Totale Ricavi</b>	<b>857.491</b>	<b>9.726.936</b>	<b>(8.869.445)</b>

La composizione per categoria dei ricavi e delle prestazioni dell'attività caratteristica della Società adempie quanto richiesto al punto 10 dell'art. 2427 del C.C. e comprende i canoni di locazione di immobili del ramo d'azienda alla partecipata Fiera Roma S.r.l., del Museo delle Auto Storiche della Polizia di Stato e del contratto di concessione per uso temporaneo di un'area del quartiere fieristico con la Telecom Italia S.p.A.

Non si riporta la ripartizione dei ricavi per aree geografiche, prevista al punto 10 dall'articolo 2427 del C.C. , in quanto i ricavi risultano interamente realizzati sul territorio italiano.

Fitti attivi da società di gestione	0
Concessioni e convenzioni diverse	225.813
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>225.813</b>
Ricavi diversi da rifatturazione	173.292
Comercializzazione impianti	53.630
Sopravvenienze attive ordinarie	404.756
Altri ricavi	0
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>631.678</b>

Nella voce *Altri ricavi e proventi* sono compresi tutti gli altri componenti positivi che, pur non facendo parte dell'attività tipica della Società, risultano ad essa correlati.

Con riferimento ai ricavi conseguiti nei confronti di società controllate, si rimanda a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

#### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Materie prime, sussidi, consumo e di merci	1.876	4.366	(2.490)
Per servizi	1.674.400	895.732	778.668
Per godimento di beni di terzi	10.816	10.816	0
Per personale	665.565	563.524	102.041
Ammortamento immobilizz. immateriale	760	760	0
Ammortamento immobilizz. materiali	9.001.002	8.999.981	1.021
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	43.877.374	(43.877.374)
Svalutazioni crediti	0	5.986.825	(5.986.825)
Variaz. rimanenze mat. prime, suss. consum.	0	0	0
Accantonamento per rischi	180.000	0	180.000
Altri accantonamenti	0	8.143.722	(8.143.722)
Oneri diversi di gestione	52.414	186.043	(133.629)
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>11.586.833</b>	<b>68.669.143</b>	<b>(57.082.310)</b>

#### ***Spese per servizi***

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Spese di trasporto	1.694	431	1.263
Spese di utenza	2.270	1.619	651
Spese postali e di spedizione	690	741	(52)
Spese di pulizia e smaltimento	980	0	980
Spese di comunicazione	0	0	0
Spese di rappresentanza	10.611	1.309	9.302
Spese di manutenzione autovetture	4.152	4.296	(144)
Spese di viaggio e soggiorno	-	444	(444)
Spese per premi assicurativi	207.014	133.257	73.756
Spese per manutenzione e riparazione beni	17.187	14.183	3.003
Spese per emolumenti organo amministrativo	194.773	132.666	62.107
Spese per emolumenti organi di controllo	32.829	36.400	(3.571)
Spese per prestazioni professionali	1.112.290	479.278	633.012
Spese per servizi a personale (buoni pasto)	4.256	11.932	(7.676)
Spese per servizi generali	85.655	79.176	6.479
Altri costi	0	-	0
<b>Totale Spese per Servizi</b>	<b>1.674.400</b>	<b>895.732</b>	<b>778.669</b>

L'incremento delle spese per prestazioni professionali è dovuto ai costi sostenuti per l'assistenza di professionisti finalizzata al deposito dell'Accordo di Ristrutturazione con Unicredit ai sensi dell'art. 182 bis L.F.

#### **Costi per godimento beni di terzi**

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Affitti e locazioni passive diverse	0	0	0
Noleggi per allestimenti generali	0	0	0
Noleggio e gestione delle autovetture	10.816	10.816	(0)
Noleggi vari	0	0	0
<b>Totale Spese per godimento beni di terzi</b>	<b>10.816</b>	<b>10.816</b>	<b>(0)</b>

#### **Costi per il personale**

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2015 con la variazione rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	Saldo a		Variazione
	31/12/2015	31/12/2014	
Salari e stipendi	475.648	402.175	73.473
Oneri sociali e assicurativi	152.288	131.248	21.040
Trattamento fine rapporto	37.629	30.102	7.527
Altri costi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>665.564</b>	<b>563.525</b>	<b>102.039</b>

#### **Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali**

Sono stati effettuati, come specificato nei prospetti analitici dello Stato Patrimoniale, gli ammortamenti sui beni immateriali secondo le vigenti normative in materia. L'ammortamento risulta essere pari ad € 760.

***Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali***

Sono stati effettuati gli ammortamenti dell'anno sui beni di proprietà iscritti tra le immobilizzazioni per un totale pari ad Euro 9.001.002

Per completezza di informazioni si precisa che le rivalutazioni degli immobili, effettuate ai sensi della L.266/2005 e del D.L. 185/2008, non hanno comportato maggiori ammortamenti, essendo state allocate su terreni non ammortizzati.

***Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante, accantonamenti per rischi e altri accantonamenti.***

Si è ritenuto opportuno accantonare somme la cui specifica è esposta nella presente nota nella voce "Fondi per rischi ed oneri" pari ad € 180.000.

***Oneri diversi di gestione***

Descrizione	Saldo 31/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Tassa occupazione suolo pubblico	0	0	0
Imposta di pubblicità	0	0	0
Imposta di registro	533	89.952	(89.419)
Imposte e tasse di vidimazione	1.724	4.461	(2.737)
Sanzioni amministrative	1.876	10	1.866
Diritti camerali	709	1.106	(397)
Quote associative	20.949	11.549	9.400
Abbonamenti	-	-	0
Sopravvenienze passive e insussistenze	25.844	72.136	(46.292)
Sconti e abbuoni passivi	-	-	0
Oneri diversi	247	4.361	(4.114)
Spese procedure legali	532	2.469	(1.937)
<b>Totale Oneri diversi</b>	<b>52.414</b>	<b>186.043</b>	<b>(133.629)</b>

**PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

Descrizione	Saldo al		Variazione
	31/12/2015	31/12/2014	
Interessi e altri proventi finanziari	33.876	96.880	(63.004)
Interessi e altri oneri finanziari	(10.894.559)	(7.557.580)	(3.336.979)
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(10.860.683)</b>	<b>(7.460.700)</b>	<b>(3.399.984)</b>

Gli interessi e i proventi attivi di competenza dell'esercizio sono così suddivisi:

Proventi per operazioni di pronti contro termine e Interest Rate Swap	0
Interessi attivi maturati sui c/c bancari nell'esercizio 2015	33.876
<b>Totale interessi e altri proventi finanziari</b>	<b>33.876</b>

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e spese su c/c ordinario	194.059
Interessi passivi su mutui	6.806.376
Interessi passivi su prestito obbligazionario	499.000
Interessi passivi moratori	3.395.123
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>10.894.559</b>

Nel corso del 2006, a copertura del rischio di tasso, Investimenti S.p.A. ha sottoscritto un contratto di swap che copre gli interessi della linea base (mutuo ventennale) sottoscritto per l'acquisto del Nuovo Polo.

Il contratto sostanzialmente ha bloccato la "curva dei tassi" Euribor a 6 mesi (FRA) prevista alla data di sottoscrizione per i 20 anni successivi. Ciascun semestre Investimenti S.p.A. paga un onere finanziario a Unicredit con un tasso variabile (Euribor 6 mesi) e riceve / paga (in pari valuta) la differenza rispetto alla quotazione dell'Euribor rispetto al tasso fisso contrattuale. Ne consegue che il tasso del mutuo ventennale è un tasso fisso prefissato che cambia nel tempo.

Infatti il contratto prevedeva un tasso fisso del 3% fino al 31/12/2009 e dal 2010 un tasso del 4,18% (fino al 2015) e successivamente tassi crescenti fino al 4,87 % per il restante periodo fino al 2027. Il valore nominale di riferimento decresce progressivamente in funzione del piano di rimborso originale del mutuo (linea base) da € 105.000.000 nel 2007 a zero nel 2027. Il valore nominale di riferimento alla data del 31/12/15 è pari ad € 68,4 mln ed il fair value dello strumento come previsto dall'articolo 2427bis del codice civile è pari a negativi 17,8 milioni di euro.

#### **RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Nell'esercizio non sono state operate rettifiche

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Rivalutazioni	0	0	0
Svalutazioni	0	(18.249.000)	18.249.000
<b>Totale Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>(18.249.000)</b>	<b>18.249.000</b>

### **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

Descrizione	Saldo 31/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Proventi	285.527		0
Oneri	(1.272.483)	(150.051)	(1.122.432)
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>(986.956)</b>	<b>(150.051)</b>	<b>(1.122.432)</b>

### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

Non ci sono state registrate imposte correnti di competenza.

### **Informativa relativa al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari ai sensi dell'art.2427 bis, comma 1:**

La società con data efficace 31 dicembre 2006 ha stipulato un'operazione di swap su tassi di interesse, rientrante nella nozione di strumento finanziario derivato secondo il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 all'art. 1.

Lo SWAP (per un valore nominale pari a € 68,4 milioni) è stato negoziato a copertura del rischio di tasso connesso alla Linea Base del finanziamento erogato dal pool di banche (costituito da Banca di Roma e da Mediocredito Centrale), con scadenza prevista nel dicembre 2027. Nell'ambito dell'esercizio 2008 tale posizione è stata classificata a copertura delle passività finanziarie indicate e, pertanto, mantenuta "al costo".

L'operazione di copertura dal rischio di avverse variazioni dei tassi di interesse denota un'elevata correlazione tra le caratteristiche tecnico finanziarie delle attività e delle passività coperte.

Esiste coerenza tra la struttura dello strumento derivato negoziato e la strategia di copertura definita dalla società consistente nella neutralizzazione degli impatti prodotti dalla variazione della struttura a termine dei tassi euribor sul costo di servizio delle passività finanziarie oggetto dell'operazione di hedging.

Il valore nominale dello strumento derivato di copertura non eccede il valore nominale delle passività finanziarie oggetto della copertura.

## **Altre informazioni**

### ***Personale***

In ottemperanza al disposto del punto 15 dell'art. 2427 del Codice Civile il Consiglio di Amministrazione segnala che alla data del 31 dicembre 2015 la Società aveva n. 3 dipendenti in forza, ripartite come segue:

<b>Qualifica</b>	<b>Esercizio 2015</b>	<b>Esercizio 2014</b>
Dirigenti	0	1
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Operai	0	0
<b>Organico complessivo</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

### ***Ammontare dei compensi agli Amministratori e Sindaci***

In ottemperanza al disposto del punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile il Consiglio di Amministrazione segnala che:

- al Consiglio di Amministrazione sono stati attribuiti compensi nell'anno 2015 per complessivi per € 194.773
- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, per l'anno 2015 per un importo cumulativo pari a € 32.829.

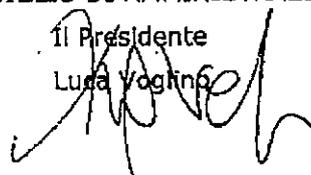
### ***Consuntivo dei costi di certificazione***

Il corrispettivo complessivo per il controllo contabile di legge e la revisione del bilancio 2015 è di € 20.000

Si conclude la presente nota integrativa assicurando che le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti, e che il presente bilancio rappresenta con chiarezza e in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente  
Luca Voglino



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

**BILANCIO 31 DICEMBRE 2015**

Ai signori soci della società INVESTIMENTI SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **Attività di vigilanza**

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

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

Abbiamo acquisito, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensione o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili di funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e dell'esame dei documenti aziendali.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

## **Bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 che è stato messo a nostra disposizione dopo l'approvazione dell'organo amministrativo, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tal riguardo osserviamo che gli amministratori hanno redatto il bilancio sul presupposto della capacità della società di operare in continuità, pur essendo tale capacità subordinata al verificarsi di alcune condizioni. Segnaliamo infatti che la delibera del 9 agosto 2016 dell'Assemblea di Roma Capitale ha comportato, sulla base di una perizia estimativa, una riduzione di valore del "Nuovo" Polo Fieristico, pari a circa 45 milioni di euro, rendendo necessaria, da parte degli amministratori la predisposizione di un nuovo piano e la sottoscrizione di un nuovo accordo di ristrutturazione del debito con l'istituto creditore nonché l'individuazione di nuove fonti finanziarie per far fronte all'entità dell'indebitamento.

E' evidente che il presupposto della continuità aziendale è soggetto al fatto che la società metta in atto le predette azioni

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tal riguardo, fatto salvo quanto sopra, non abbiamo osservazioni particolari.

## **Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio prendiamo atto della dichiarazione dello stesso dell'impossibilità di esprimere un giudizio sul bilancio di esercizio, nonostante l'inesistenza di rilievi sulla rappresentazione delle voci in bilancio. Tuttavia il Collegio, pur richiamando l'attenzione alle criticità sopra evidenziate, come anche più volte segnalato nel corso delle verifiche periodiche, propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/15, così come redatto dagli amministratori, subordinatamente alle seguenti condizioni, presupposto essenziale per il mantenimento della continuità aziendale ovvero:

- 1) Approvazione del piano di risanamento di gruppo tramite riduzione e rinegoziazione del debito nei confronti di Unicredit

2) Intervento dei soci sul capitale in misura sufficiente a garantire la capacità di operare in continuità.

In ogni caso, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2446 del C.C., il Collegio invita a deliberare gli opportuni provvedimenti previsti dalla legge.

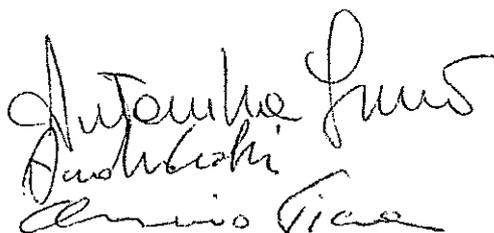
Roma, 7 Ottobre 2016

**Il Collegio Sindacale**

Antonella Greco (Presidente)

Andrea Collalti (Sindaco Effettivo)

Arsenio Pica (Sindaco Effettivo)

Handwritten signatures of the three members of the Board of Directors: Antonella Greco, Andrea Collalti, and Arsenio Pica.



Building a better  
working world

## **Investimenti S.p.A.**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015

Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell' art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39



Building a better  
working world

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

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

## **RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39**

Agli Azionisti della Investimenti S.p.A.

### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Siamo stati incaricati di svolgere la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

Tuttavia, a causa degli aspetti descritti nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di Impossibilità di esprimere un giudizio", non siamo stati in grado di formarci un giudizio sul bilancio d'esercizio.

EY S.p.A.  
Sede Legale: Via Po, 32 - 00198 Roma  
Capitale Sociale € 2.750.000,00 i.v.  
Iscritta al S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice Fiscale e numero di iscrizione 00434600524 numero R.E.A. 250904  
R.IVA 02691321003  
Iscritta all'Albo Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulle G.U. Suppl. 13 - 1ª Serie Speciale del 19/2/1995  
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione  
Consul al Tribunale di Roma n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better  
working world

#### *Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio*

Nel paragrafo "Continuità Aziendale" della relazione sulla gestione, gli Amministratori illustrano le motivazioni che hanno determinato la perdita dell'esercizio 2015, pari a 22,5 milioni di euro, con conseguente significativa riduzione del patrimonio netto al 31 dicembre 2015 a 113,1 milioni di euro.

Gli amministratori, inoltre, illustrano l'esistenza, al 31 dicembre 2015, di un indebitamento finanziario verso banche per euro 186,3 milioni di euro oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari a 10,9 milioni di euro.

Nel corso del 2015, la Società, ha intrapreso un processo di ristrutturazione finanziaria e, in data 29 settembre 2015, gli amministratori hanno approvato il piano di ristrutturazione. Tale piano prevede la valorizzazione, tramite cessione a terzi, di parte del patrimonio immobiliare della Società, al fine di ottenere le risorse finanziarie necessarie a garantire la riuscita della procedura di concordato preventivo avviata dalla controllata Fiera di Roma in data 23 febbraio 2015 e non ancora conclusa e, contestualmente, a garantire la riduzione dell'esposizione debitoria della Investimenti S.p.A.. Sulla base di tale piano di ristrutturazione, in data 30 settembre 2015, Investimenti S.p.A. ha sottoscritto con Unicredit S.p.A. un accordo di ristrutturazione del debito, sottoposto ad omologa del tribunale ai sensi dell'articolo 182 bis della Legge Fallimentare (l'Accordo); l'efficacia dell'Accordo era subordinata al realizzarsi, entro il 30 settembre 2016, di alcune condizioni sospensive, allo stato attuale solo parzialmente realizzate.

In particolare, in data 9 agosto 2016 l'Assemblea di Roma Capitale ha deliberato la nuova variante urbanistica relativa all'area del Vecchio Polo fieristico sito in Via Cristoforo Colombo; tale variante, ha comportato, sulla base di una perizia estimativa, una riduzione di valore dell'area suddetta, pari a circa 45 milioni di euro rendendo necessaria, da parte degli amministratori, l'individuazione di nuove fonti finanziarie per far fronte agli impegni assunti nell'Accordo. A tal fine gli Amministratori stanno lavorando alla predisposizione di un nuovo Piano di Risanamento e del nuovo Accordo da sottoscrivere con Unicredit, nonché ad un aumento di capitale che l'assemblea degli azionisti dovrà deliberare in sede di approvazione del bilancio.

Nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della Relazione sulla Gestione, gli Amministratori identificano taluni eventi che dovranno trovare realizzazione nei mesi futuri, tra cui in particolare (i) l'adozione da parte dell'Assemblea di Roma Capitale del 9 agosto 2016 della variante urbanistica relativa al vecchio polo fieristico (ii) la necessità di definire un nuovo accordo con Unicredit, (iii) l'avvio delle procedure di cessione degli immobili entro l'ultimo trimestre del 2016 e (iv) la disponibilità dei Soci a finanziare la Società tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale.

La mancata realizzazione degli eventi residui sopra descritti comporterà l'impossibilità di dare attuazione al processo di ristrutturazione aziendale, con la conseguente immediata immissione sul mercato dell'intero patrimonio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché la contestuale cessazione dell'attività fieristica.

Si evidenzia peraltro come la controllata Fiera di Roma S.r.l., in attesa di definire la propria procedura di concordato preventivo, non abbia ancora approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2015. Conseguentemente, non siamo stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati per completare le procedure di revisione sulla partecipazione, il cui valore contabile è stato interamente svalutato, e sui rapporti di credito e di debito con essa intrattenuti.



Building a better  
working world

Tuttavia gli amministratori, pur evidenziando l'esistenza di significative incertezze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di operare in continuità, hanno redatto il bilancio d'esercizio secondo il presupposto della continuità aziendale ritenendo comunque ragionevole l'aspettativa che il processo di ristrutturazione del debito con la banca possa concludersi positivamente ed in tempi coerenti con le esigenze finanziarie della Società e che l'Assemblea degli Azionisti deliberi l'aumento di capitale necessario a favorire il raggiungimento dell'equilibrio finanziario della Società.

Quanto sopra descritto ed in particolare: (i) la circostanza che le trattative che coinvolgono la Società e l'istituto di credito non risultano tuttora finalizzate, (ii) la conseguente assenza di impegni vincolanti assunti dagli istituti di credito e dagli azionisti, (iii) la decadenza dell'Accordo omologato procedura ex art. 182-bis della Legge Fallimentare, (iv) l'entità dell'indebitamento finanziario e delle perdite che fanno ricadere la Società nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del Codice Civile al 31 dicembre 2015, (v) la necessità da parte degli Amministratori di predisporre un nuovo Piano e di sottoscrivere un nuovo Accordo di ristrutturazione con l'istituto di credito, in mancanza dei quali non potrebbe concludersi il processo di ristrutturazione finanziaria necessario, evidenzia che il presupposto della continuità aziendale è soggetto a molteplici e significative incertezze con possibili effetti cumulati rilevanti sul bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2015.

#### *Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio*

A causa degli effetti connessi alle incertezze descritte nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2015.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Siamo stati incaricati di svolgere le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Investimenti S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2015. A causa della significatività di quanto descritto nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio" della Relazione sul bilancio d'esercizio, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2015.

Roma, 5 ottobre 2016

EY S.p.A.

Mauro Ottaviani  
(Socio)