

INVESTIMENTI S.p.A.

VIA PORTUENSE 1645/1647 00148 ROMA
CAPITALE SOCIALE Euro 93.272.987,00
Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006
Camera di Commercio di Roma
Numero di R.E.A.: 898520

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO
AL 31/12/2016**

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 2016.

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 S.p.A.
5. Il concordato di Fiera Roma S.r.l.
6. Attività e natura dei ricavi del 2016.
7. Fatti rilevanti dell'esercizio.
8. Risultati economico/finanziari della gestione.
9. Evoluzione prevedibile della gestione.
10. Continuità aziendale
11. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti ed altre società del Gruppo.
12. 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 2016 si sono confermati i segnali di ripresa per il settore fieristico/congressuale già manifestati nel 2015, soprattutto nell'ultimo trimestre, secondo i dati di AEFI.

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

- Il numero delle manifestazioni è cresciuto del 23%;
- gli espositori sono cresciuti complessivamente del +23%, con un incremento degli italiani (+27%), degli stranieri extra UE (+4%) mentre gli stranieri UE sono rimasti invariati;
- relativamente alla superficie occupata, le manifestazioni certificate hanno evidenziato un incremento complessivo del 19% rispetto all'anno precedente;
- i visitatori, infine, hanno registrato una crescita totale del 25%, con un incremento dei visitatori italiani (+ 27%) e di quelli stranieri UE (+19%), mentre stabili sono risultati i visitatori extra UE. Il minor incremento dei visitatori stranieri risulta ascrivibile ai minori viaggi dovuti alle tensioni geopolitiche dell'ultimo trimestre.

Tali dati confermano il trend positivo dell'ultimo triennio 2013-2015 che ha evidenziato la crescita dei visitatori (+3,51%), degli espositori (+ 5,69%), con un incremento doppio di quelli stranieri (+8,26%) rispetto a quelli italiani (+ 4,42%), e delle superfici occupate cresciute del 6,3%.

Per il 2017 le previsioni descrivono un quadro positivo e di ottimismo da parte degli operatori europei.

Il contesto generale

In termini macro economici il 2016 conferma i sintomi di ripresa già manifestati nel corso del 2015, con una crescita del PIL dello 0,8%, soprattutto per una crescita delle esportazioni (+1,6%), in particolare verso gli USA dovute all'apprezzamento del dollaro.

Per il 2017 si prevede un incremento delle esportazioni del 2,7%, sempre favorite dal deprezzamento dell'euro, con un saldo positivo del rapporto tra esportazioni e PIL del 3,4% rispetto al 3,7% del 2016.

Per il 2017, secondo i dati ISTAT, il PIL dovrebbe crescere dello 0,9%, con una ripresa della domanda interna (+1,1%), con una riduzione del tasso di disoccupazione dall'11,5% all'11,3% e un incremento dello 0,6% degli occupati.

Positivo, infine, l'andamento degli investimenti lordi cresciuti nel 2016 del 2%. Per il 2017 la previsione conferma la crescita al 2,7%, favorita da misure di politica fiscale a supporto delle imprese.

La controllata **Fiera Roma S.r.l.**, in base ai dati preliminari forniti (in quanto la stessa non si trova nelle condizioni di approvare un bilancio per la procedura ex art 161 LF in corso, ha registrato, nel 2016, rispetto all'anno precedente, un aumento dei ricavi del 29%, passando da 16,3 mln/€ a circa 21,0 mln/€. Tale aumento deriva essenzialmente da: (a) maggiori superfici vendute, soprattutto nell'ambito delle manifestazioni dirette e indirette; (b) incremento del giro d'affari legato al mercato congressuale (congresso mondiale di cardiologia ESC) ed Eventi in generale (+75%).

A fronte di tale aumento i margini sono migliorati, con un primo margine cresciuto sia in %, dal 36% al 40% dei ricavi, sia in valore assoluto da 5,8 a 7,4 mln/€. L'EBITDAR, che rappresenta il risultato operativo al netto del canone di locazione, è migliorato sostanzialmente, passando a - 1,7 mln/€ a -0,3 mln/€, in virtù soprattutto dei maggiori ricavi (sia come Aree che come servizi venduti) e di un minor costo del personale. Il 2016 ha continuato a beneficiare della sospensione del canone di locazione (iniziata nel 2015), pari a circa 9,0 mln/€ (2014). Il risultato ante imposte, quindi, pur rimanendo ancora negativo per circa -1,8 mln/€, migliora sensibilmente rispetto al 2015 (- 4,5 mln/€) e 2014 (- 13,3 mln/€)

La gestione finanziaria della controllata Fiera Roma ha comunque continuato a soffrire per la mancanza di liquidità.

2. Elementi rilevanti della gestione aziendale

Nel corso del 2016 è stato predisposto e attuato, seppur in parte, il progetto di ristrutturazione delle attività del Gruppo e, in particolare, si è dovuto aggiornare un piano che prevede la valorizzazione, tramite cessione a terzi, di parte del patrimonio immobiliare, per generare le risorse finanziarie necessarie a supportare la procedura di concordato ex art 161 avviata dalla controllata Fiera Roma S.r.l. lo scorso Febbraio 2015, a ridurre significativamente l'esposizione debitoria di Investimenti S.p.A., nonché a sostenere gli investimenti necessari per la manutenzione del nuovo polo fieristico.

Si rammenta che l'Assemblea dei soci convocata il 25 giugno 2015 aveva approvato le azioni proposte dall'organo amministrativo che, al fine di garantire il processo di ristrutturazione del Gruppo, prevedeva di dare il supporto necessario alla controllata Fiera di Roma S.r.l. per il tramite di una accordo da raggiungere con la Unicredit S.p.A. al fine di ottenere la "ristrutturazione" del debito di Investimenti S.p.A. e nuova finanza per sostenere la citata controllata.

A valle di tale delibera la Società ha dato puntualmente esecuzione al piano con le seguenti azioni:

1. Definizione di 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. La controllata Fiera Roma S.r.l. 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 S.p.A. per circa Euro 11 Milioni, ed ha ottenuto il decreto di ammissione al concordato preventivo in continuità da parte del tribunale di Roma il 16 Dicembre 2015.
3. Investimenti S.p.A., 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. Il canone di locazione del nuovo polo fieristico, nei confronti della controllata Fiera Roma, è stato annullato per il 2015 e 2016.

Affinché il Piano di ristrutturazione di Gruppo avesse effetto, era necessario che, entro la fine del 2016, Fiera Roma raggiungesse un accordo definitivo con i creditori, e che il Tribunale di Roma si pronunciasse positivamente sull'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito. In funzione delle condizioni specifiche dell'accordo, le condizioni chiave necessarie a garantire la continuità erano, da un lato, la definitiva approvazione della variante urbanistica dell'ex-Fiera da parte del Comune di Roma e della Regione Lazio (come deliberata dal Consiglio comunale nel luglio 2015), 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 S.p.A.. **Il 9 agosto 2016, dopo ritardo nelle procedure di adozione, 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 mln/€ rispetto al valore netto di bilancio contabilizzato nel corso degli esercizi precedenti e di circa 45 mln/€ rispetto al valore di perizia, determinando la necessità di reperire nuove risorse per integrare il piano finanziario già adottato per riuscire a far fronte agli impegni del gruppo.**

Inoltre, per effetto di tale delibera, il 30 settembre 2016, è venuto meno l'accordo con Unicredit che prevedeva, a fronte delle cessioni immobiliari previste per circa 205,0 mln/€ e la messa disposizione di nuove risorse finanziarie per 15,0 mln/€, il rimborso del debito in essere per 170,0 mln/€, 11,0 mln/€ da destinare al concordato di Fiera Roma e 20,0 mln/€ da destinare alla copertura degli oneri finanziari ed alla gestione e mantenimento del nuovo polo fieristico.

Tale accordo, inoltre, prevedeva anche il rinvio dei pagamenti delle rate sui finanziamenti in essere, sia capitale sia interessi, e la ristrutturazione del contratto swap in essere per la copertura del rischio legato al tasso di interesse.

In seguito agli avvenimenti descritti, si è reso quindi necessario elaborare un nuovo piano di ristrutturazione, tenendo conto anche della necessità di evitare che la mancanza delle risorse previste per supportare il concordato di Fiera Roma S.r.l., ne determinasse la mancata omologa e, quindi, il fallimento.

Il nuovo piano di ristrutturazione

La delibera del 9 agosto 2016 di Roma Capitale ha modificato oggettivamente il valore dell'area dell'ExFiera: tuttavia, la delibera stessa ci permette di fare un significativo passo avanti nella procedura di valorizzazione dell'area. È ragionevole quindi prevedere di poter ottenere una definitiva approvazione nel termine di circa 6-8 mesi dalla presentazione delle osservazioni e opposizioni, e pertanto la stessa è attesa entro fine 2017 come descritto nel paragrafo 3 "Avanzamento del processo di valorizzazione dell'area Ex-Fiera". Sotto il profilo temporale si registra un ritardo di oltre 18 mesi rispetto al programma concordato, ritardo il cui costo finanziario, ai tassi attuali, può essere gestito nell'ambito del piano finanziario complessivo.

Unicredit non ha inteso prorogare l'accordo, dichiarandosi non più disponibile alla "nuova finanza". Sicché al fine di mantenere inalterato il piano, già adottato il 9 luglio 2015, Investimenti Spa avrebbe dovuto avere a disposizione dai soci una somma di circa euro 70 milioni (euro 44,9 milioni differenza valore dell'Area ExFiera, euro 15,0 milioni quale nuova finanza da destinare alla Fiera Roma ed alla manutenzione degli stabili ed euro 10,0 quale oneri finanziari passivi sul debito per lo slittamento del programma di oltre un anno).

Alla luce dello scenario precedentemente delineato, un "piano alternativo" non poteva, in ogni caso, prescindere da un versamento dei soci di 13,0 milioni di euro a supporto del concordato di Fiera Roma (in assenza di nuova finanza da parte di Unicredit.

- Tale "piano alternativo" prevedeva quindi di **ampliare la quota del nuovo polo fieristico "messa in vendita" oltre all'ExFiera, la quale aveva perso valore in ragione della citata delibera comunale..** In sostanza la nuova fiera dovrebbe ridursi a 6 padiglioni per complessivi 52.800 Mq (quasi la stessa dimensione dell'insieme dei padiglioni afferenti l'area dell'ExFiera).

Inoltre sarebbero necessari nuovi lavori straordinari per recuperare la qualità dei padiglioni 11-14. **Si prevedono circa 15 Milioni di investimenti aggiuntivi tra il 2018 e il 2019, oltre agli 8 Milioni accantonati nel bilancio 2014**

Il nuovo Piano di ristrutturazione finanziaria di Investimenti S.p.A., presentato dal CDA in data 21 ottobre 2016 e successivamente approvato dall'Assemblea dei Soci del 24 ottobre 2016 – 3 novembre 2016, si basa quindi sulla valorizzazione, tramite cessione a terzi di una maggiore quota del patrimonio immobiliare, nonché su un aumento di capitale per 15,5 mln/€, al fine di disporre delle maggiori risorse necessarie a ridurre l'esposizione debitoria di Investimenti, tenendo conto sia della mancata disponibilità da parte di Unicredit di erogare nuova finanzia per 15,0 mln/€, sia del minor valore di cessione dell'area ex fiera passato da 130,0 mln/€ a 85,0 mln/€.

A conforto dei valori dei cespiti immobiliari dalla cui cessione dovranno essere reperite le risorse finanziarie necessarie, è stato richiesto a Prelios un aggiornamento dei valori definiti nella loro precedente perizia del 2015. In data 26 settembre 2016 Prelios ha rilasciato la perizia valutativa riguardante sia il nuovo polo fieristico sia il complesso immobiliare dell'area "ex fiera".

In particolare, tale nuovo piano di ristrutturazione, nel periodo 2016-2018, prevede la cessione:

- dell'area dell'Ex-Fiera;
- degli edifici relativi a 3 Servizi complementari;
- di una porzione dell'edificio relativo al Centro Direzionale del Nuovo Polo fieristico e di un edificio di uno degli ingressi Visitatori;
- di n.8 padiglioni del Nuovo Polo fieristico

A fronte di queste cessioni risultano essere previsti incassi per complessivi 207,6 mln/€ circa destinati alle seguenti finalità:

- circa 184 mln/€ sono destinati alla riduzione del debito bancario in capo ad Investimenti S.p.A. e al pagamento dei relativi interessi;
- circa 15 mln/€ sono destinati ad investimenti e manutenzione del Nuovo Polo fieristico.

Le somme che residuano rimarrebbero a disposizione della Società.

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 comunque il supporto di Unicredit al processo di risanamento.

La situazione in termini di debito finanziario, ante accordo, al 31 dicembre 2016, suddivisa per interessi e quota capitale per ciascuna linea è di seguito riportata:

Riepilogo Linea Base						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	interessi ordinari in Mora	interessi di Mora aggiuntivi	totale
75.781.868,01	9.938.605,40	4.028.034,86	3.429,13	213.392,18	240.914,23	90.206.243,81

Riepilogo Linea Bridge						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	interessi ordinari in Mora	interessi di Mora aggiuntivi	totale
0,00	70.000.000,00	992.988,89	0,00	2.883.741,36	2.766.216,60	76.642.946,85

Riepilogo Linea Base 2						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	interessi ordinari in Mora	interessi di Mora aggiuntivi	totale
0,00	15.500.000,00	219.876,11	0,00	638.542,73	612.519,39	16.970.938,23

Scoperto CC						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	interessi ordinari in Mora	interessi di Mora aggiuntivi	totale
9.221.975,12			105.826,13			9.327.801,25

Totale						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	interessi ordinari in Mora	interessi di Mora aggiuntivi	totale
85.003.843,13	95.438.605,40	5.240.899,86	109.255,26	3.735.676,26	3.619.650,23	193.147.930,15

In data 30 marzo 2017, con atto stipulato dinanzi al notaio Paolo Silvestro in Roma, è stato formalizzato il nuovo "Accordo di Risanamento ax art. 67, comma III, lett D del R.D. 16 marzo 1942, n. 267".

Tale nuovo accordo prevede principalmente:

- a. Stralcio degli interessi maturati a partire dal 1 gennaio 2016;
- b. Rimborso degli interessi scaduti al 31 dicembre 2015 e delle linee "Bridge" e "Base 2" al 31 Dicembre 2019;
- c. Linea Base da rimborsare in rate semestrali secondo piano a partire dal 30 giugno 2020; Obbligo di rimborso anticipato in caso di vendite (99% degli incassi fino a 85 M.ni per Ex Fiera e 70 M.ni per Nuova Fiera e 60% per importi eccedenti fino a saldo
- d. Earn out per Unicredit nel caso in cui le vendite eccedessero il rimborso del debito (184 M.ni) e 28,8 M.ni trattenuti da investimenti a parziale ristoro dello stralcio
- e. Mantenimento della linea base senior per quanto non rimborsato dal 2019
- f. Esposizione CC consolidata al 31/12/2015 e da rimborsare al 31 dicembre 2019;
- g. Con riferimento al contratto IRS, stralcio e rinuncia dell'importo da parte della Banca.

L'implementazione della manovra descritta consentirà l'azzeramento dell'esposizione di Investimenti S.p.A. verso Unicredit, rispetto agli attuali circa 193 mln/€, nel 2019, determinando, quindi, a regime, 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) a circa 2-3 mln/€ nel lungo termine.

A seguito di tale accordo, la situazione debitoria verso Unicredit è la seguente:

Riepilogo Linea Base						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	Interessi ordinari in Mora	Interessi di Mora aggiuntivi	totale
75.781.868,01	9.938.605,40	2.623.924,33	0,00	51.358,86	53.452,34	88.449.208,93

Riepilogo Linea Bridge						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	Interessi ordinari in Mora	Interessi di Mora aggiuntivi	totale
0,00	70.000.000,00	992.988,89	0,00	1.451.885,74	1.322.692,50	73.767.567,12

Riepilogo Linea Base 2						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	Interessi ordinari in Mora	Interessi di Mora aggiuntivi	totale
0,00	15.500.000,00	219.876,11	0,00	321.488,98	292.881,91	16.334.247,01

Scoperto CC						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	Interessi ordinari in Mora	Interessi di Mora aggiuntivi	totale
5.788.963,00						5.788.963,00

Totale						
debito residuo	capitale insoluto	interessi insoluti	rateo interessi	Interessi ordinari in Mora	Interessi di Mora aggiuntivi	totale
81.570.831,01	95.438.605,40	3.836.789,33	0,00	1.824.733,58	1.669.026,74	184.339.986,06

La sottoscrizione di tale accordo, quindi, consente di rendere efficace l'operazione di ristrutturazione, essendo prodromica ai seguenti futuri passi:

- a. sottoscrizione dell'aumento di capitale deliberato da parte dei soci a seguito della verifica del piano ai sensi dell'art. 14 commi 4 e 5 del DGLS 175/2016
- b. omologa del concordato preventivo per la controllata Fiera Roma srl da parte del Tribunale di Roma
- c. I postergazione del Prestito Obbligazionario della CCIAA di Roma

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

Il processo di valorizzazione parte nel 2005 e non ha mai raggiunto una definizione finale nell'arco dei 12 anni successivi.

2006	<ul style="list-style-type: none"> • Delibera del Consiglio Comunale di Roma sul Piano Industriale di Nuova Fiera con impegno a valorizzare l'area ex Fiera
2007	<ul style="list-style-type: none"> • A fronte di una delibera di indirizzo della Giunta Veltroni, lavorando con gli uffici del Comune di Roma, si è sviluppato un progetto urbanistico e predisposto un accordo di programma (Città dei Bambini) da sottoporre alla Giunta e al Consiglio comunale • Lancio pra-qualifica per gara di cessione Ex-Fiera
2008	<ul style="list-style-type: none"> • Gennaio 2008, la giunta approva la bozza di accordo di programma • Si dimette la Giunta Veltroni • Decadono tutte le delibere non approvate dal Consiglio Comunale
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Si concorda con gli uffici di Roma Capitale di procedere ad un variante urbanistica, ai sensi del piano di utilizzo della Colombo • Vengono impostate le linee guida della Variante Urbanistica
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Dicembre 2010, memoria d'indirizzo della Giunta Alemanno • Si procede a negoziare con gli uffici i dettagli della variante urbanistica nonché le condizioni economiche dell'Extra-onere e del costo dell'area demaniale fronte Colombo
2011	<ul style="list-style-type: none"> • Gennaio 2011, Giunta approva delibera sulle linee guida • Luglio 2011 la giunta approva la variante urbanistica e la invia alla commissione consiliare
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Approvazione da parte della commissione consiliare e invio all'aula per l'adozione • Verifica applicabilità Piano Casa – lancio gara di progettazione ai sensi del "Piano Casa"
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Conclusione per la gara per la progettazione, ai sensi del "Piano Casa" • Ipotesi di intesa generale con l'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale sulla variante di destinazione
2014	<ul style="list-style-type: none"> • Delibera della Giunta di Roma Capitale del 4 luglio che riduce le superfici edificabili da 67.000 mq a 67.500 mq di cui parte destinata a edilizia "convenzionale" e parte a "non residenziale" • Calendariizzazione da parte del Consiglio di Roma Capitale
2015	<ul style="list-style-type: none"> • Delibera del Consiglio Comunale di Roma Capitale del 14 luglio conferma le superfici edificabili a 67.500 mq • Avviata la procedura urbanistica
2016	<ul style="list-style-type: none"> • Dopo un sostanziale blocco della procedura, il 9 Agosto 2016, il consiglio di Roma Capitale approva una nuova delibera che riduce le superfici a 44.400 mq e avvia nuovamente la procedura. Pubblicazione il 20 dicembre 2016

Dopo un percorso accidentato, 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.

	Variante 2011	Variante 2014	Variante 2015	Variante 2016
SUL massima ammissibile	91.314 mq	75.000 mq	67.500 mq	44.360 mq
Residenziale	73.051 mq (65% +15% di quota flessibile della SUL totale)	60.000 mq (80% della SUL totale)	54.000 mq (80% della SUL totale)	35.488 mq (80% della SUL totale)
<i>di cui:</i>				
Residenza libera	73.051 mq (100% della SUL residenziale)	48.000 mq (massimo 80% della SUL residenziale)	43.200 mq (massimo 80% della SUL residenziale)	28.390 mq (massimo 80% della SUL residenziale)
Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	non prevista	12.000 mq (minimo 20% della SUL residenziale)	10.800 mq (minimo 20% della SUL residenziale)	7.098 mq (minimo 20% della SUL residenziale)
SUL Non residenziale	18.263 mq (minimo 20% della SUL totale)	15.000 mq (minimo 20% della SUL totale)	13.500 mq (minimo 20% della SUL totale)	8.872 mq (minimo 20% della SUL totale)

A fronte di tale delibera il valore di bilancio dell'area si è ridotto di circa 28,0 mln/€ e di circa 45,0 mln/€ rispetto al valore di perizia.

La delibera è stata pubblicata sull'albo Pretorio il 30 dicembre 2016.

A valle di tale pubblicazione, i principali step amministrativi previsti per concludere l'iter e giungere all'approvazione definitiva della variante urbanistica sono:

- a. Acquisizione di eventuali opposizioni-osservazioni alla variante adottata entro 30 gg dal termine della pubblicazione (fine gennaio 2017)
- b. Delibera dell'assemblea Capitolina con le controdeduzioni alle osservazioni presentate entro 60 gg
- c. Trasmissione alla Regione Lazio per la sua approvazione entro 90 gg
- d. Assunzione da parte della Regione Lazio delle proprie deliberazioni entro 90 gg e invio a Roma Capitale
- e. Approvazione definitiva da parte dell'Assemblea Capitolina

Si prevede con ragionevole approssimazione di poter concludere l'iter entro il 2017.

4. I Rapporti Con Unicredit S.p.A.

A seguito della delibera della variante urbanistica, con la conseguente riduzione del valore dell'area ex fiera, è venuto meno l'accordo in essere con Unicredit, che prevedeva:

- a. La messa disposizione di una linea di 15 mln/€ di nuova finanza
- b. Il congelamento degli interessi fino alla fine del 2016
- c. Rimborso accelerato dei finanziamenti con il programma di dismissioni

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

- approvazione definitiva della variante urbanistica da parte di Roma Capitale
- definizione positiva del concordato di Fiera Roma S.r.l.
- postergazione del prestito obbligazionario detenuto integralmente dalla CCIAA di Roma

L'accordo aveva 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 prevedeva, inoltre, che l'azienda nominasse un Chief Restructuring Officer, la cui selezione è stata finalizzata, per supportare e controllare l'esecuzione del piano, e un Advisor Immobiliare per gestire le procedure di cessione degli asset immobiliari (incarico aggiudicato tramite gara europea, ma sospeso in attesa dell'evolversi della situazione complessiva).

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

Decaduto l'accordo sono state avviate con Unicredit nuove trattative finalizzate al sostegno del piano di risanamento come descritto nell'ambito del piano di ristrutturazione.

E' importante sottolineare che per l'accordo sottoscritto con Unicredit, relativamente alla rinegoziazione dell'esposizione debitoria è stata prodotta la seguente documentazione:

- Piano di risanamento approvato del Consiglio di Amministrazione, unitamente alla relazione dell'Attestatore
- Relazione di un avvocato esperto circa la tempistica dell'Iter Urbanistico per l'approvazione definitiva della variante urbanistica sulla'area ex fiera
- Perizia Immobiliare aggiornata post 2015
- Copia verbale notarile di asseverazione e relazione Attestatore
- Copia Bilancio al 31 dicembre 2016 approvata dal CDA
Documento di nomina dell'Advisor Immobiliare e del CRO

L'accordo sottoscritto, inoltre, prevede, come cause di decadenza del beneficio del termine:

- a. La presentazione di domanda di ammissione a procedure concorsuali per qualsiasi società del Gruppo
- b. L'insolvenza o la dichiarazione di fallimento per qualsiasi società del Gruppo

- c. L'invalidità o l'inefficacia sopraggiunte delle garanzie concesse alla banca finanziatrice
- d. L'invalidità dichiarata, l'inefficacia o la risoluzione dell'accordo
- e. Il rilascio di giudizio negativo da parte della società di revisione in sede di certificazione del bilancio annuale
- f. Eventi pregiudizievoli significativi

L'accordo è soggetto alle cause di decadenza previste dall'art 1454 e/o 1456 del cc per i casi di inadempienza del debitore relativamente ai pagamenti dovuti, alla regolare consegna della documentazione prevista dall'accordo o alla sua incompletezza, non veridicità, imprecisione o inesattezza che possano determinare grave fuorvianza.

Sono infine, previste le seguenti cause di recesso da parte della Banca:

- a. Completamento dell'iter deliberativo della variante urbanistica dell'area ExFiera entro il 2017;
- b. Cambio di proprietà;
- c. Instaurazione di procedimenti dinanzi a qualsiasi organo giudiziario per importi pari o superiori a € 200.000 salvo la dimostrazione legale della loro pretestuosità e/o infondatezza;
- d. Emissione di provvedimenti conservativi su beni di qualsiasi società del Gruppo per importi pari o superiori a € 50.000;
- e. Il verificarsi di eventi, fatti e circostanze che renda impossibile dare esecuzione ai piani;
- f. Mancata omologa del concordato di Fiera Roma entro il termine essenziale del 31 dicembre 2017;
- g. Mancata evidenza, entro il 30 giugno 2017, del riscadenziamento del prestito obbligazionario ad una data successiva al 31 dicembre 2013 come previsto dall'articolo 6.2.8 dell'Accordo;
- h. Revoca della Variante Urbanistica
- i. Mancato rispetto della tempistica delle vendite
- j. Mancato perfezionamento dell'aumento di Capitale per una misura minima a sostenere l'onere concordatario di Fiera Roma e quindi per Euro 8.600.000 entro 30 giorni dall'omologa del Concordato di Fiera Roma, o comunque entro il minor termine previsto dagli organi del concordato di Fiera Roma S.r.l...

5. Il concordato di Fiera Roma

Alla data è ancora pendente la procedura di concordato in quanto l'assemblea dei creditori, rinviata diverse volte, si è tenuta infine in data 15 marzo 2017.

In tale adunanza, come risultante dal Verbale del Giudice Delegato, sono stati espressi voti favorevoli pari al 46,69% degli ammessi al voto, rispetto al 6,67% di voti contrari. Tali risultati fanno ragionevolmente prevedere un esito favorevole circa il raggiungimento del quorum previsto per l'approvazione della proposta concordataria entro al scadenza del 4 aprile 2017.

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

1. La revoca a 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 mln/€.
2. Importanti somme finanziarie (circa 2 mln/€) sono state trattenute da BCC a valle della domanda di concordato, per cui è in corso un'azione giudiziaria per recuperarle.

L'azienda sta predisponendo una proposta aggiornata da sottoporre ai creditori alla prossima assemblea e nel frattempo sta operando in continuità.

6. Attività e natura dei ricavi relativi all'esercizio 2016

Nel corso del 2016 l'attività di Investimenti S.p.A. ha riguardato i seguenti ambiti:

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono in linea con l'esercizio 2015 pari a Euro 225.813, e sono relativi al contratto di locazione al museo della polizia e all'affitto di spazi pubblicitari. Il canone relativo al nuovo polo fieristico è stato sospeso con efficacia dal 1/1/2015.

7. Fatti rilevanti dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2016 assumono particolare rilievo:

- Definizione e avvio del programma di ristrutturazione
- La delibera di selezione del CRO, come previsto dagli accordi con Unicredit

- La postergazione del prestito obbligazionario con Investimenti S.p.A. deliberata dalla Giunta della CCIAA
- Gestione della causa nei confronti del Gruppo Lamaro per i cedimenti.
- L'aggiudicazione, anche se in via provvisoria, in attesa della definizione degli accordi con Unicredit, della gara per l'advisor immobiliare
- La delibera della variante urbanistica del 9 agosto 2016 relativa all'area ex fiera, con riduzione delle superfici edificabili da 67.500 a 44.300 mq, pubblicata il 31 dicembre 2016

In merito alla vicenda della variante urbanistica, nel corso del 2016 Investimenti S.p.A. ha promosso diverse istanze al TAR del Lazio con l'obiettivo di sollecitare il Comune di Roma ad adempiere in primis circa la delibera della Variante Urbanistica e, successivamente alla sua pubblicazione. In particolare:

- ✓ Ad aprile 2016 veniva deliberato di dare mandato al prof. Celotto di presentare un ricorso al TAR del Lazio contro l'inerzia del Comune di Roma nell'adozione della delibera di variante urbanistica, chiedendo la nomina di un Commissario ad acta;
- ✓ L'1 agosto il TAR nomina il Prefetto di Roma Commissario ad Acta;
- ✓ Il 9 Agosto L'Assemblea Capitolina delibera la variante urbanistica
- ✓ Poiché il Comune di Roma non ha successivamente provveduto alla sua pubblicazione nei termini previsti, determinando ulteriori ritardi nella conclusione dell'iter amministrativo, Investimenti SpA ha promosso una ulteriore istanza
- ✓ Il 31 dicembre la variante urbanistica è stata pubblicata
- La definizione dell'accordo transattivo con l'ex Direttore Generale, a seguito del suo licenziamento
- Nella seduta del 24 ottobre – 3 novembre 2016 l'Assemblea dei Soci, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2446 CC, comma 3, la copertura delle perdite pregresse al 31 agosto 2016 per complessivi € 251.671.084, mediante l'utilizzo della Riserva di Rivalutazione per 64.170.864 e per € 187.500.220 mediante riduzione del capitale sociale che, quindi, passa da € 280.773.207 a € 93.272.987.
- Riavvio della negoziazione con Unicredit di un nuovo accordo ed avvio delle attività di attestazione del piano di risanamento ex art. 67 LF in sostituzione dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis R.D. 16 marzo 1942, n. 267 ormai decaduto: in data 29 marzo è intervenuta

l'attestazione del piano di risanamento da parte dell'Attestatore mentre il nuovo accordo con Unicredit S.p.A. è stato firmato in data 30 marzo 2017.

- L'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci del 24 ottobre – 3 novembre 2016 nuovo piano di risanamento e dell'aumento di capitale scindibile per 15,5 mln/€. La sottoscrizione ed il successivo versamento di tale aumento di capitale sono, tuttavia, subordinati alle seguenti condizioni:
 - a. Asseverazione del piano di risanamento di Investimenti spa
 - b. Accordo con Unicredit
 - c. Omologa del concordato di Fiera Roma srl

Ad oggi le condizioni a. e b. si sono già verificate

8. Risultati economico/finanziari della gestione

Nell'esercizio 2016, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 0,56 mln/€, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 1,4 mln/€. L'EBITDA è pari a - 0,82 mln/€ rispetto a - 2,53 mln/€ del 2015. Rispetto al 2015 i ricavi si sono ridotti per la registrazione di minori sopravvenienze attive. Restano invece in linea con il 2015 i ricavi delle vendite e delle prestazioni. La riduzione dei costi operativi è dovuta ai minori costi sostenuti per migliorie sul nuovo Polo Fieristico rimborsate a Fiera Roma S.r.l. per 1,2 mln/€.

Inoltre, il conto economico di Investimenti è gravato da:

- 9,0 mln/€ di ammortamenti su immobili e impianti afferenti principalmente al complesso della nuova Fiera
- 10,0 mln/€ per accantonamento fondi relativo a possibili oneri riconducibili al sostegno della partecipata Fiera Roma S.r.l. in concordato preventivo
- 11,0 mln/€ per contabilizzazione di un fondo rischi oscillazione valori di mercato immobiliare
- 7,4 mln/€ di oneri finanziari netti relativi sia al contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit, inclusi circa 3,96 mln/€ di interessi di mora, sia al prestito obbligazionario; anche per il 2016 non sono stati capitalizzati oneri finanziari.
- Ne consegue che il risultato netto di bilancio prima delle imposte ammonta a - 38,2 mln/€.

La situazione patrimoniale evidenzia la riduzione sia del capitale immobilizzato per effetto degli ammortamenti e del fondo contabilizzato per rischi oscillazioni di mercato immobiliare. Anche il capitale circolante si riduce per le minori disponibilità liquide.

Il patrimonio netto si riduce di circa 55,1 mln/€ per effetto della perdita d'esercizio, e dell'appostamento di una riserva negativa relativa alla contabilizzazione del derivato IRS, in conformità al principio contabile OIC 32 sottoscritto nell'ambito del contratto di finanziamento con Unicredit.

I debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, crescono di 7,3 mln/€ per effetto del mancato pagamento degli oneri finanziari maturati nel 2016 e degli interessi di mora sulle rate scadute e non rimborsate negli esercizi precedenti.

In termini di valore di bilancio la partecipazione della controllata Fiera Roma S.r.l. è stata completamente svalutata nel corso del 2014, e nelle more dell'approvazione del concordato.

La posizione finanziaria netta della società è negativa per 201,9 mln/€, in ragione, prevalentemente, dei finanziamenti contratti per la realizzazione del nuovo polo fieristico, mentre l'incremento rispetto al 2015 per circa 9,5 mln/€ è dovuto principalmente alla contabilizzazione degli oneri finanziari non liquidati, e alle minori 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.

CONTO ECONOMICO	2014	2015	2016
Ricavi	9.726.936	1.143.018	565.078
Costi Operativi	1.660.482	3.677.554	1.390.108
EBITDA	8.066.455	-2.534.536	-825.031
Ammortamenti e acc.ti	17.144.463	9.181.762	30.030.966
EBIT	-9.078.008	-11.716.298	-30.855.997
Oneri finanziari netti	- 7.460.700	- 10.860.683	- 7.391.403
Partite straordinarie e svalutazioni	- 68.263.250	-	-
EBT	-84.801.958	-22.576.981	-38.247.400
Imposte	7.781.562	-	-
Risultato netto	-77.020.396	-22.576.981	-38.247.400

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

	2014	2015	2016
ROE	-57,6%	-19,9%	-65,8%
ROI	-2,7%	-3,6%	-10,3%
ROS	-93,3%	-1025,0%	-5460,5%
TURN OVER	0,03	0,00	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 2014 – 2016

STATO PATRIMONIALE	2014	2015	2016
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	-	-	
Immobilizzazioni nette	239.165.688	230.168.062	210.141.316
Attivo corrente	91.977.317	92.763.609	90.259.803
Totale capitale investito	331.143.005	322.931.670	300.401.119
Mezzi propri	133.647.077	113.170.095	58.086.921
Debiti a M/L termine	183.593.127	191.324.040	193.147.930
Fondi rischi+TFR	8.346.218	8.329.316	34.994.477
Fondo imposte	500.000	500.000	500.000
Debiti a breve termine	5.056.584	9.608.220	13.671.791
Totale fonti di finanziamento	331.143.005	322.931.671	300.401.119

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

	2014	2015	2016
Indice di struttura lordo	1,33	1,32	1,20
Indice di struttura netto	0,56	0,49	0,28
Rapporto di indebitamento	1,37	1,69	3,33
Indice di liquidità	18,19	9,65	6,60

Indice di struttura lordo (rapporto tra mezzi propri+debiti a ML e immobilizzazioni) indica la capacità dell'azienda di coprire con fonti a ML gli investimenti

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 2017, a valle della finalizzazione del piano di risanamento predisposto e della sottoscrizione dell'accordo con Unicredit ex art 67 LF,

sarà fondamentale per garantire della continuità aziendale. In particolare, i principali eventi che caratterizzeranno i mesi futuri saranno:

- Avvio del processo di dismissione degli immobili previsto dal piano e del relativo piano di rimborso del debito bancario.
- Sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale deliberato da parte dei soci al fine di supportare l'esecuzione della procedura di concordato preventivo in continuità di Fiera Roma S.r.l.;
- Approvazione del piano concordatario da parte dei creditori di Fiera Roma S.r.l. e conseguente decreto di omologa del concordato preventivo da parte del Tribunale;
- Conclusione positiva dell'iter deliberativo della Variante Urbanistica per l'area ExFiera

10. Continuità aziendale

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 un risultato negativo pari a circa 38,2 mln/€, imputabile soprattutto alla sospensione della riscossione dei canoni di locazione nei confronti della controllata Fiera di Roma, alla contabilizzazione di interessi passivi sul debito finanziario verso gli istituti di credito (comprensivi degli interessi di mora e differenziale IRS) alla contabilizzazione degli ammortamenti su immobili ed impianti afferenti principalmente il nuovo polo fieristico, all'accantonamento di un fondo connesso ai possibili oneri riconducibili al sostegno della partecipata Fiera Roma S.r.l. in concordato preventivo un ammontare pari a 10,0 mln/€ ed in ultimo alla contabilizzazione di un fondo rischi oscillazione dei valori del mercato immobiliare.

Il bilancio presenta inoltre un indebitamento finanziario verso banche per circa 193,1 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari a circa 11,4 mln/€.

Nel corso dell'esercizio, la Società, come descritto nei paragrafi "Elementi rilevanti della gestione aziendale" ha intrapreso il percorso di ristrutturazione dell'esposizione debitoria e, in data 24 ottobre 2016, l'assemblea dei soci ha approvato il nuovo piano di ristrutturazione aziendale.

In esecuzione della delibera assembleare è stata avviata con Unicredit una nuova trattativa per la ristrutturazione del debito scaduto nell'ambito della

quale è stato predisposto, un nuovo piano di risanamento ai sensi dell'articolo 67 L.F., approvato dal CDA in data 27 marzo 2017, e stato sottoposto ad attestazione da parte di un professionista in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 67 comma 3 lettera d) della Legge Fallimentare.

Il piano approvato prevede di dare esecuzione a cessioni Immobiliari per un valore di circa 207 mln/€, con l'individuazione degli elementi del patrimonio immobiliare della Società da alienare nel corso del del biennio 2017 – 2018, con conseguente piano di rimborso del debito bancario con Unicredit.

In data 29 marzo 2017 , in qualità di Attestatore ex articolo 67 LF comma 3 lettera d) ha rilasciato l'attestazione sulla veridicità dei dati aziendali riflessi nella situazione patrimoniale inclusa nel Piano, ed ha esaminato il Piano medesimo attestando la fattibilità dell'Accordo con Unicredit.

In data 30 marzo 2017 la società ha sottoscritto l'accordo di risanamento con la Banca Unicredit S.p.A.: i contenuti di tale accordo, immediatamente efficaci, sono descritti puntualmente nel paragrafo "Elementi rilevanti della gestione aziendale" e nel paragrafo "I rapporti con Unicredit S.p.A." della presente Relazione sulla Gestione.

Alla luce delle circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale, fermo restando che tale continuità deve intendersi necessariamente condizionata alla realizzazione delle azioni previste nel Piano ed all'omologa del concordato preventivo della controllata Fiera Roma S.r.l.. A tal proposito si ha infatti la ragionevole aspettativa che:

- o Intervenga l'aumento di capitale deliberato da parte dei soci seguito della verifica del piano ai sensi dell'art. 14 commi 4 e 5 del DGLS 175/2016;
- o Venga approvata e divenga pienamente efficace la Variante Urbanistica relativa all'ex complesso fieristico sito in Via Cristoforo Colombo;

- o Il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare della Società si realizzi nei tempi e con le modalità previste nel Piano di risanamento.

11. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti ed altre società del Gruppo

Al 31 dicembre 2016 sono presenti in bilancio i seguenti crediti e debiti verso la società controllata Fiera Roma srl:

Crediti	Debiti
1.666	431.441

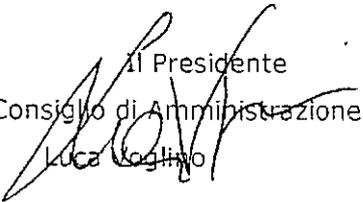
12. Informativa ai sensi dell'art. 2428 bis (c.c.) comma 2, n.6bis

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 tassi d'interesse* : 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 e degli altri elementi del patrimonio immobiliare puntualmente identificati all'interno del Piano di Risanamento, previsti nel corso del biennio 2017 - 2018 l'azienda non sarebbe in grado di far fronte agli impegni previsti dal piano di risanamento e dall'Accordo sottoscritto con Unicredit in data 30 marzo 2017

- *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 Vogliano



INVESTIMENTI SPA
VIA PORTUENSE, 1645-1647
00146 ROMA

Capitale sociale € 93 272 987

Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006

Camera di Commercio di Roma

Numero di R.E.A.: 898520

BILANCIO AL 31/12/16

Stato patrimoniale attivo	31/12/2016	31/12/2015
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I. Immateriali</i>		
1 Costi impianto e ampliamento	0	0
2 Costi di sviluppo	0	0
3 Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	0	0
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	37.737	38.497
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre	0	0
	<u>37.737</u>	<u>38.497</u>
<i>II. Materiali</i>		
1 Terreni e fabbricati	207.381.842	223.165.703
2 Impianti e macchinario	2.177.479	6.422.569
3 Attrezzature industriali e commerciali	14.711	15.633
4 Altri beni	517.595	515.928
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<u>210.091.627</u>	<u>230.119.833</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a imprese controllate	0	0
b imprese collegate	0	0
c imprese controllanti	0	0
d imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d bis altre imprese	5.165	5.165
2) Crediti		
a verso imprese controllate	0	0
b verso imprese collegate	0	0
c verso controllanti	0	0
d verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d bis verso altre	6.787	4.567
3) Altri titoli	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	<u>11.952</u>	<u>9.732</u>
Totale immobilizzazioni	<u>210.141.316</u>	<u>230.168.062</u>

C) Attivo Circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
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>
 <i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	445.862	553.644
- oltre 12 mesi	0	0
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	1.666	178.145
- oltre 12 mesi	0	0
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
4) Verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5bis) Tributari		
- entro 12 mesi	958.685	974.319
- oltre 12 mesi	0	0
5ter) Imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5quarter) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.243.302	1.243.376
- oltre 12 mesi	0	0
	<u>2.649.515</u>	<u>2.949.483</u>
 <i>III. Attività finanziarie che non costituiscono im-</i> <i>mobilitazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.556.888	4.760.052
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	582	1.038
	<u>2.557.470</u>	<u>4.761.090</u>
 Totale attivo circolante	 90.206.985	 92.710.574
 D) Ratei e risconti	 52.818	 53.035
 Totale attivo	 300.401.119	 322.931.670

af

Stato patrimoniale passivo	31/12/2016	31/12/2015
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	93.272.987	280.773.207
II. Riserva da soprapprezzo azioni	0	0
III. Riserve di rivalutazione	0	64.170.864
IV. Riserva legale	0	0
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Altre riserve distintamente indicate	19.897.108	0
VII. Riserva per operaz. di copertura dei flussi finanz. attesi	-16.835.775	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0	-209.196.994
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-38.247.400	-22.576.981
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	58.086.921	113.170.095
B) Fondi per rischi ed oneri		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	500.000	500.000
3) Strumenti finanziari derivati passivi	16.835.775	0
3) Altri	18.081.116	8.261.116
Totale fondi per rischi e oneri	35.416.891	8.761.116
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	77.587	68.200
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi	11.375.505	10.876.505
- oltre 12 mesi	0	0
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	193.147.930	186.274.804
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
6) Acconti		
- entro 12 mesi	1.199	1.199
- oltre 12 mesi	0	0
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.753.453	1.953.972
- oltre 12 mesi	0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	431.441	1.653.470
- oltre 12 mesi	0	0
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	78.303	65.734
- oltre 12 mesi	0	0
13) Debiti verso Istituti Previdenziali		
- entro 12 mesi	4.962	7.722
- oltre 12 mesi	0	0
14) Altri Debiti		
- entro 12 mesi	26.875	98.801
- oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti	206.819.669	200.932.207
E) Ratei e risconti	52	52
Totale passivo	300.401.119	322.931.670

Conto Economico	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813	225.813
2) Variazione 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	339.265	917.205
Totale valore della produzione	565.078	1.143.018
B) COSTI DI PRODUZIONE		
6) <i>Materie prime, sussid, consumo e di merci</i>	1.523	1.876
7) <i>Per servizi</i>	1.163.418	1.696.883
8) <i>Per godimentodi beni di terzi</i>	12.854	10.816
9) <i>Per personale</i>	202.854	665.565
a) salari e stipendi	161.211	475.648
b) oneri sociali	32.083	152.288
c) trattamento di fine rapporto	9.561	37.629
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	20.030.966	9.001.762
a) Ammortamento immobilizz. immateriali	760	760
b) Ammortamento immobilizz. materiali	9.000.768	9.001.002
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	11.029.438	0
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità	0	0
11) <i>Variaz. rimanenze mat.prima, suss.consum.</i>	0	0
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	10.000.000	180.000
13) <i>Altri accantonamenti</i>	0	0
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	9.459	1.302.414
Totale costi della produzione	31.421.075	12.859.316
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	-30.855.997	-11.716.298
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	0	0
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	19.945	33.876
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobiliz diversi da partec.	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circol. diversi da partec.	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	19.945	33.876
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>	7.411.348	10.894.559
17bis <i>Utili e perdite su cambi</i>	0	0
Totale proventi e oneri finanziari	-7.391.403	-10.860.683
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
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
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
	0	0
19) <i>Svalutazioni</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
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
	0	0
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	-38.247.400	-22.576.981
20) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	0	0
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-38.247.400	-22.576.981

Schema n. 1: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	2016	2015
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(38.247.400)	(22.576.981)
Imposte sul reddito	-	-
Interessi passivi/(interessi attivi) {Dividendi}	7.391.403	10.860.683
{Plusvalenze}/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(30.855.997)	(11.716.298)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento per rischi	10.000.000	180.000
Accantonamento TFR	9.561	37.629
Ammortamenti delle immobilizzazioni	20.030.966	9.001.762
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	-	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(815.470)	(2.496.907)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	-
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	107.781	49.489
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(200.520)	182.755
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	217	(19.390)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-	(1.550)
Decremento/(Incremento) altri crediti	192.187	(344.509)
Incremento/(Decremento) altri debiti	(1.284.145)	1.238.124
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(1.999.950)	(1.391.988)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(19.277)	2.536
{Imposte sul reddito pagate}	-	-
Dividendi incassati	-	-
Utilizzo dei fondi rischi e TFR	(180.174)	(234.530)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(2.199.401)	(1.623.982)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.199.401)	(1.623.982)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(2.000)	(4.136)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(2.000)	(4.136)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(0)	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(0)	0
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	(2.220)	(0)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(2.220)	(0)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.220)	(4.136)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento prestito obbligazionario	-	-
Incremento debiti a breve verso banche	-	-
Variazione fondi rischi per strumenti finanziari derivati di copertura	16.835.775	-
Mezzi propri		
Variazione riserve	(16.835.775)	2.100.000
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	2.100.000
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	(2.203.621)	471.882
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2016	4.761.090	4.289.208
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016	2.557.470	4.761.090

INVESTIMENTI S.p.A.

VIA PORTUENSE 1645-1647 00148 ROMA

CAPITALE SOCIALE euro 93.272.987

Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006

Camera di Commercio di Roma

Numero di R.E.A.: 898520

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

AL 31.12.2016

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016. In merito si precisa che nel corso del 2016 sono stati modificati e aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

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

La Nota Integrativa ha la funzione di illustrare i dati esposti negli schemi di bilancio, mediante analisi, integrazioni e sviluppo degli stessi e comprende, oltre alle informazioni richieste dagli articolo 2427 e 2427 bis del Codice Civile, le informazioni considerate necessarie per una rappresentazione esauriente, oltre che veritiera e corretta, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

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

I dati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e contenuti nel bilancio chiuso per il medesimo periodo oggetto di approvazione da parte dell'assemblea, per quanto concerne in particolare la riclassificazione degli oneri e proventi straordinari, sono stati riesposti al fine di garantire la comparabilità con i dati relativi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

La riesposizione di tali valori si è resa necessaria in seguito alla modifica dei principi contabili nazionali a decorrere, come detto in precedenza, dal 1 gennaio 2016.

Il bilancio consolidato non è stato redatto in quanto non sono state superate le soglie quantitative previste dall'articolo 27 del D.Lgs 127/91, così come modificato dall'art. 7 comma 1 del D.Lgs 139/2015.

Il Bilancio e tutti i valori di commento e dei prospetti della presente Nota Integrativa sono espressi in unità di Euro salvo dove diversamente specificato.

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.

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

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

Criteri di valutazione

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

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

analoghe.

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

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

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

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

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

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

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

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

Continuità aziendale

Gli amministratori, pur considerando le incertezze descritte all'interno della Relazione sulla Gestione e in particolare nel paragrafo "Continuità Aziendale", hanno redatto il bilancio secondo il postulato della continuità aziendale.

I criteri di valutazione, conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 del Codice Civile e ai principi contabili di riferimento, adottati nella formazione del bilancio sono di seguito illustrati:

STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

Immobilizzazioni Immateriali

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

Le immobilizzazioni immateriali sono svalutate in presenza di perdite durevoli di valore, salvo il successivo ripristino nel caso vengano meno le cause che hanno generato la svalutazione. La Società valuta, a ogni data di riferimento del bilancio, se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile. Nel valutare se esiste una perdita durevole di valore vengono considerati, in particolare, i seguenti indicatori:

- a. il valore di mercato di un'attività è diminuito significativamente durante l'esercizio;
- b. durante l'esercizio si sono verificate, o si verificheranno nel futuro prossimo, variazioni significative con effetto negativo per la società nell'ambiente tecnologico, di mercato, economico o normativo;

- c. aumento, nel corso dell'esercizio, dei tassi d'interesse di mercato o altri tassi di rendimento degli investimenti, ed è probabile che tali incrementi condizionino il tasso di attualizzazione, riducendo così il valore recuperabile;
- d. l'obsolescenza o il deterioramento fisico di un'attività risulta evidente;
- e. nel corso dell'esercizio si sono verificati significativi cambiamenti con effetto negativo sulla società, oppure si suppone che si verificheranno nel prossimo futuro, nella misura o nel modo in cui un'attività viene utilizzata o ci si attende sarà utilizzata.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

Gli oneri pluriennali sono ammortizzati secondo la loro vita utile, e nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarla attendibilmente, entro un periodo non superiore a cinque anni. Fino a che l'ammortamento dei costi di sviluppo, di impianto e di ampliamento non è completato, possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

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

L'avviamento è ammortizzato secondo la sua vita utile, stimata in sede di rilevazione iniziale. Nei casi eccezionali in cui non è possibile stimare la vita utile in modo attendibile, l'avviamento è ammortizzato in un periodo non superiore a 10 anni.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o, per quelle prodotte internamente, al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

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

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risultasse una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti. La Società valuta ad ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile. Per le modalità di determinazione della perdita durevole assunto dalla Società si rimanda a quanto detto nel paragrafo precedente.

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 audioVideo	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

Le partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie, detenute in "Imprese Controllate" ed "Altre Imprese" sono iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo degli oneri accessori. Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dall'importo corrispondente all'importo sottoscritto. Il valore di carico delle partecipazioni, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, non può essere mantenuto, in conformità a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, numero 3) del codice civile, se il valore della partecipazione, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta durevolmente inferiore al costo. La perdita durevole di valore è determinata confrontando il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno all'economia della partecipante.

L'eventuale riduzione di valore rispetto al costo è iscritta nel conto economico nella voce D19a) "svalutazioni di partecipazioni".

Il valore viene incrementato negli esercizi successivi, al massimo fino a concorrenza del costo originario, se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

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 2016, deteneva le seguenti partecipazioni:

Società controllate

Denominazione sociale	Sede Legale sociale	Capitale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2016
Fiera Roma S.r.l.	Roma	1.000.000	4.529	31/12/2013	(19.691.761)	100%	0

Altre partecipazioni

Denominazione sociale	Sede Legale sociale	Capitale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2016
Fond.ne Acc.Naz. Santa Cecilia	Roma	20.658				25%	5.165

I crediti vengono iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie, piuttosto che nell'attivo circolante, in base del ruolo svolto nell'ambito dell'ordinaria gestione aziendale. I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e sono esposti al netto di svalutazioni necessarie per ricondurli la

valore di presumibile realizzo. Tale criterio non viene applicato ai crediti se l'effetto risulta irrilevante.

Attivo Circolante

Rimanenze

Nelle rimanenze sono classificati i cespiti, nel momento in cui la società decide di destinarle alla vendita, sono riclassificate nell'attivo circolante e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile al momento della riclassifica e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (articolo 2426, numero 9, codice civile). Per valore di realizzazione 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

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e sono esposti al netto di svalutazioni necessarie per ricondurli al valore di presumibile realizzo. Tale criterio non viene applicato ai crediti se l'effetto risulta irrilevante.

I crediti sono esposti in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti, registrato nell'esercizio in cui si ritiene probabile che il credito abbia perso valore.

Debiti

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio non viene applicato ai debiti se l'effetto risulta irrilevante.

I debiti sono tutti in arribito 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 tuttavia 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.

Strumenti finanziari derivati

In base a quanto previsto dall'articolo 2426 11 bis del Codice Civile ed in base all'OIC 32, gli strumenti derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value sia alla data di rilevazione iniziale, sia ad ogni data di chiusura del bilancio.

La classificazione nell'attivo di Stato Patrimoniale avviene invece tra le "Immobilizzazioni finanziarie" nella voce B) III 4) strumenti finanziari derivati attivi o tra le "attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" nella voce C) III 5) strumenti finanziari derivati attivi.

La classificazione prevista per il passivo dello stato patrimoniale è tra i "Fondi per rischi ed oneri" nella voce B 3) 'Strumenti finanziari derivati passivi' e nel "Patrimonio Netto" nella voce A. VII – riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

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 2016 gravate dalla relativa rivalutazione monetaria al netto di eventuali acconti erogati.

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.

Rendiconto Finanziario

La Società predispose il rendiconto finanziario secondo il metodo indiretto ed espone le variazioni relative alle disponibilità liquide intervenute rispetto all'esercizio precedente.

I flussi presentati nel rendiconto finanziario si dividono in flussi di attività operativa, attività di investimento ed attività di finanziamento.

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 2016 è pari a zero:

Soci Investimenti S.p.A.	Capitale sociale al 23/09/2005	Aumento di capitale deliberato il 23/09/2005	Sottoscritto 2005	Sottoscritto 2006	Versamenti 2006	Versamenti 2008	Versamenti 2009	Versamenti 2010	Versamenti 2011	Crediti verso soci al 31/12/2016
CGIAA Roma	62.211.567	42.650.507	42.650.507	-	42.650.507	-	-	49.498.634	9.999.504	-
Roma Capitale	35.249.626	24.951.574	24.951.574	-	19.384.228	-	5.467.346	-	-	-
Regione Lazio	16.323.435	11.190.955	-	11.190.955	11.190.955	-	-	-	-	-
Lazio Innova	16.323.435	11.190.955	11.190.955	-	6.728.945	2.482.010	-	-	-	-
Province di Roma	109.455	74.369	-	74.369	74.369	-	-	-	-	-
Azienda Promozione Turistica Roma	43.382	29.954	29.954	-	29.954	-	-	-	-	-
Unione Industriali di Roma	10.845	7.230	7.230	-	5.640	1.591	-	-	-	-
Unione Provie Agricoltori di Roma	8.780	6.197	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	131.276.524	90.001.742	78.730.220	11.265.324	82.064.597	2.463.601	5.467.346	49.498.634	9.999.504	

La compagine sociale al 31 dicembre 2016 è variata rispetto all'esercizio precedente. Con verbale a rogito del Notaio Dr. Paolo Silvestro del 08/11/2016 rep. n. 100495 raccolta n. 25763, l'Assemblea Straordinaria dei Soci della Società Investimenti Spa ha deliberato di procedere, ai sensi dell'art. 2446 C.C. al ripianamento delle perdite risultanti dalla situazione patrimoniale della società alla data del 31 Agosto 2016 di complessivi euro 251.671.084 la copertura è avvenuta, limitatamente a euro 64.170.864 mediante integrale utilizzo della "Riserva di rivalutazione" iscritta nella situazione patrimoniale predetta per corrispondente importo, che si azzerà, quanto al residuo importo di euro 187.500.220 mediante riduzione del capitale sociale da euro 280.773.207 ad euro 93.272.987 con conseguente riduzione del valore nominale inespreso delle azioni e modifica dello statuto.

AZIONISTI	AZIONI EMESSE	AZIONI SOTTOSCRITTE	TOTALE	%
CGIAA Roma	318.250	318.250	54.600.537	58,538%
Roma Capitale	118.310	118.310	20.297.846	21,762%
Regione Lazio	53.418	53.418	9.164.655	9,826%
Lazio Innova	53.276	53.276	9.140.293	9,800%
Città Metropolitana di Roma Capitale	354	354	60.734	0,065%
Unione Industriali di Roma	35	35	6.005	0,006%
Unione Prov. Agricoltori di Roma	17	17	2.917	0,003%
Totale	543.660	543.660	93.272.987	100,000%

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 31/12/2015			Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2016		
	Costo	F.do Amm.to	Valore a bilancio	Acquisti	Decremento	Riclassifiche	Amm.to	Costo	F.do Amm.to	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	525.069	- 525.069	0	0	0	0	0	525.069	- 525.069	0
Costi di sviluppo	1.962.620	- 1.962.620	0	0	0	0	0	1.962.620	- 1.962.620	0
Concess., licenze, marchi e diritti	80.202	- 41.705	38.497	0	0	0	-760	80.202	- 42.465	37.737
Avviamento	2.083.856	- 2.083.856	0	0	0	0	0	2.083.856	- 2.083.856	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	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	0
Totale Imm. Materiali	6.748.590	- 6.730.083	38.497	0	0	0	- 760	6.748.590	- 6.730.843	37.737

1. Costi di impianto e ampliamento

La voce, che ammonta a zero, non ha subito variazioni nel corso dell'anno 2016.

2. Costi di sviluppo

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.

4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce ammonta a euro 37.737.

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.

5. 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 Fasani del dicembre 1999 e del dicembre 2000.

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

6. 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 31/12/2015				Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2016			
	Costo	F.do Amm.to	F.do Rischi	Valore a bilancio	Acquisti	Fondo rischi	Amm.to	Totale	Costo	F.do Amm.to	F.do rischi	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati	274.049.855	(40.383.353)	(10.500.000)	223.165.702	0	(11.029.438)	4.754.423	(15.783.861)	274.049.855	(45.137.776)	(21.529.438)	207.381.842
Impianti e macchinari	42.451.604	(36.029.034)	0	6.422.570	0	0	4.245.090	(4.245.090)	42.451.604	(40.274.324)	0	2.177.479
Attrezzature industriali e commerciali	38.439	(22.806)	0	15.633	0	0	922	(922)	38.439	(23.728)	0	14.711
Altri beni	711.055	(195.127)	0	515.928	2.000	0	333	1.667	713.055	(195.460)	0	517.595
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Imm.ni Materiali	317.250.153	(76.630.320)	(10.500.000)	230.119.833	2.000	(11.029.438)	9.000.768	(20.028.206)	317.252.153	(85.631.088)	(21.529.438)	210.091.627

La società ha elaborato un piano di ristrutturazione che prevede la vendita di parte degli immobili del nuovo polo nel 2017 e parte nel 2018. Poiché alla data di chiusura del bilancio non sono state approntate concrete azioni finalizzate alla vendita, né sono state ricevute offerte in tal senso, mentre tali cespiti sono ancora in uso e strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa, si è ritenuto di mantenerli iscritti tra le immobilizzazioni materiali e proseguire il processo di ammortamento.

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 euro 207.381.842, si è movimentato durante l'esercizio, per effetto delle seguenti variazioni:

- ammortamento dell'anno per euro 4.754.423.

- Gli Amministratori viste le attuali condizioni di incertezza del mercato immobiliare, in relazione al piano di dismissioni previsto, hanno ritenuto prudentiale iscrivere uno specifico fondo rettificativo del valore del nuovo polo per un importo pari ad euro 11.029.438.

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 euro 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 euro 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 euro 400.000.000;
- ipoteca di 2° grado sul polo fieristico e la limitrofa area per euro 31.000.000 a garanzia degli utilizzi della linea di credito denominata Base 2.

Per maggiore chiarezza segue un prospetto riepilogativo del valore dei cespiti del nuovo polo fieristico per quanto riguarda la categoria terreni e fabbricati:

FABBRICATI	STORICO	F/AMMORTAMENTO	VALORE NETTO
AREA CASALI NUOVA FIERA DI ROMA	190.000	0	190.000
N.P. CENTRO DIREZIONALE	19.667.758,07	3.801.966,28	15.865.791,79
N.P. INGRESSO VISITATORI 4	5.367.831,04	1.046.482,09	4.321.348,95
N.P. INGRESSO VISITATORI 3	6.763.846	1.309.537	5.454.308,77
N.P. INGRESSO VISITATORI 1	6.693.073,56	1.304.006,89	5.389.066,67
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC1	3.568.835,49	695.737,10	2.873.098,39
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC2	6.258.605,74	1.220.195,45	5.038.410,29
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC4	6.337.105,14	1.233.664,61	5.103.440,53
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC5	3.600.439,49	700.125,82	2.900.313,67
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC3	3.563.135,49	694.711,10	2.868.424,39
N.P. PADIGLIONE A3	14.989.323,26	2.922.125,86	12.067.197,40
N.P. PADIGLIONE B5	12.485.590,49	2.433.801,61	10.051.788,88
N.P. PADIGLIONE B6	11.659.490,63	2.272.414,86	9.387.075,77
N.P. PADIGLIONE B8	13.515.051,15	2.610.083,31	10.904.967,84
N.P. PADIGLIONE A4	15.027.814,26	2.927.625,14	12.100.189,12
N.P. PADIGLIONE C6	10.007.873,88	1.950.913,58	8.056.960,30
N.P. PADIGLIONE B4	12.738.712,22	2.460.210,21	10.278.502,01
N.P. PADIGLIONE B7	12.733.302,22	2.459.872,41	10.273.429,81
N.P. PADIGLIONE C8	10.340.551,93	1.983.660,72	8.356.891,21
N.P. PADIGLIONE C7	12.125.166,02	2.334.046,67	9.791.119,35
N.P. PADIGLIONE B3	12.487.061,89	2.184.403,66	10.302.658,23
N.P. PADIGLIONE C3	10.041.531,88	1.754.123,58	8.287.408,30
N.P. PADIGLIONE B2	12.497.561,89	2.186.083,66	10.311.478,23
N.P. PADIGLIONE A2	15.005.473,26	2.624.923,39	12.380.549,87
RECINZIONE AREA FASE 2	245.998,43	27.059,83	218.938,60
TOTALE FABBRICATI	297.911.132,94	45.137.774,57	192.773.358,37
TERRENI			36.137.921
FONDO SVALUTAZIONE 2014			10.500.000
FONDI RISCHI OSCILLAZIONE VALORE DI MERCATO			11.029.438
VALORE NETTO			207.381.842

2. Impianti e macchinari

La voce ammonta a euro 2.177.479; nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

- decrementi dovuti al normale processo di ammortamento dell'anno per euro 4.245.090. 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.

Per maggiore chiarezza segue un prospetto riepilogativo del valore dei cespiti del nuovo polo fieristico per quanto riguarda la categoria impianti:

IMPIANTI	STORICO	F/AMMORTAMENTO	VALORENETTO
N.P. IMPIANTI CENTRO DIREZIONALE	2.868.939,15	2.797.449,12	71.490,03
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 1	665.474,47	649.048,94	16.425,53
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 3	658.187	642.488	15.698,93
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 4	527.667,13	515.133,65	12.533,48
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC1	529.967,73	517.027,32	12.940,41
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC2	1.007.296,50	982.173,33	25.123,17
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC4	1.007.939,32	982.844,52	25.094,80
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC5	532.367,73	519.187,32	13.180,41
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC3	529.767,73	516.847,32	12.920,41
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A3	2.789.944,89	2.719.763,81	70.181,08
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B5	2.332.501,76	2.269.824,88	62.676,88
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B6	2.335.928,82	2.272.909,19	63.019,63
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B8	2.337.096,55	2.270.835,15	66.261,40
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A4	2.788.744,89	2.718.683,81	70.061,08
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C6	1.876.192,46	1.825.029,47	51.162,99
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B4	2.331.697,06	2.269.548,47	62.148,59
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B7	2.329.897,06	2.267.928,47	61.968,59
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C8	1.871.815,91	1.821.538,36	50.277,55
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C7	3.493.643,97	3.405.912,01	87.731,96
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B3	2.322.947,06	2.032.503,76	290.443,30
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C3	1.870.465,91	1.636.401,77	234.064,14
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B2	2.324.147,06	2.033.463,76	290.683,30
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A2	2.785.273,04	2.437.031,80	348.241,24
EVAC. FUMO MECCAN. +TORR. ANTINC. PAD.13	333.000,00	169.850,00	163.150,00
TOTALE IMPIANTI	42.450.903	40.273.425	2.177.479
VALORENETTO			2.177.479

3. Attrezzature industriali e commerciali

La voce ammonta a euro 14.711 e si riferisce prevalentemente a beni oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda. Nel corso dell'esercizio hanno subito variazioni per ammortamenti per euro 922. 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 euro 517.595 al netto degli ammortamenti. Nel corso dell'esercizio hanno subito variazioni per l'acquisto di una fotocopiatrice per euro 2.000.

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 euro 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 2016 nel capitale sociale di Fiera Roma S.r.l. e Fondazione Accademia Nazionale S. Cecilia.

La società non detiene partecipazioni che comportino responsabilità illimitata.

1a. 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 euro 10.000 in sede di costituzione, successivo versamento in conto futuro aumento di capitale sociale per euro 1.000.000;
- b) Anno 2004: riduzione della partecipazione a euro 250.000 per la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale deliberato con assemblea straordinaria del 2 febbraio 2004 per euro 500.000 da Fiere International s.r.l. e per euro 250.000 da Lamaro Appalti S.p.A., abbattimento e ricostituzione del capitale sociale per euro 10.000 con contestuale svalutazione della partecipata per euro 109.307;
- c) Anno 2005: acquisizione del 50% del capitale sociale da Promoter International dietro corrispettivo di euro 6.500.000 e rivalutazione della partecipazione per euro 109.307;
- d) Anno 2006: ripianamento della perdita per euro 441.570 attraverso la rinuncia al credito di euro 650.693 e ricostituzione del capitale sociale per euro 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 euro 3.268.631 in proporzione alla quota di capitale posseduta nella misura di euro 2.088.000 mediante imputazione dei versamenti in conto aumento capitale pari a euro 3.500.000, (ii) versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale pari a euro 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 (euro 15.048.570);
- (f) Anno 2008: (i) incremento del valore di carico della partecipazione per euro 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

riparamenti 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 euro 5.533.246, ripianate mediante versamento di denaro per l'abbattimento e la successiva ricostituzione del capitale sociale per euro 1.000.000, versamento in conto futuri aumenti di capitale per euro 1.827.354 e attingendo alla riserva di Patrimonio Netto della Fiera Roma S.r.l. per euro 2.705.892) e al 31 agosto 2008 (la situazione contabile esponeva perdite per euro 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 euro 650.000, versamento in conto futuri aumenti di capitale per euro 2.310.177 e compensazione dei crediti verso la controllata per il canone di locazione per euro 3.021.316); (iii) incremento per rinuncia a crediti vantati nei confronti della controllata per complessivi euro 10.000.000; (iv) svalutazione per euro 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 euro. 1.000.000 in data 30/09/09 e per euro. 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 euro 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 euro 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 euro 50 mila. Investimenti SpA nel corso dell'esercizio ha provveduto alla copertura della perdita accumulata, rilevando una svalutazione della partecipazione di euro 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 euro 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 euro;
- in data 21 Aprile 2011 in sede di Assemblea Sociale Investimenti spa ha ricostituito il patrimonio netto negativo dell'esercizio 2010 pari a euro 6.481.729 tramite rinuncia a crediti e ricostituito il capitale di 1 milione di euro con risorse di cassa. Tale operazione per complessivi 7.481.729 euro è stata imputata per euro 4.715.242 al fondo appositamente costituito in sede di redazione del bilancio 2010 per "perdite da partecipazioni" e per la quota restante di euro 2.766.487 a incremento partecipazioni;
- in data 31 Dicembre 2011 Investimenti spa ha rinunciato al credito di euro 12.992.000 a copertura perdite dell'esercizio 2011.

Alla redazione del bilancio 2011 gli amministratori provvedono a svalutare il conto partecipazioni per euro 18.542.127 ed ad accantonare un fondo di euro 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 euro 20.766.487 e un fondo per perdite su partecipazioni pari a euro 50.127, per un valore netto conseguente pari a euro 20.716.362, valore inferiore di 4 M.ni di euro rispetto al differenziale con il patrimonio netto di spettanza presentato al 31.12.2010 (pari a euro 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 euro 10,7 M.ni di euro 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 euro 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: euro 20.766.487;
- in data 14/6/2012 si è provveduto a ricostituire il capitale con una rinuncia a crediti verso controllata pari a euro 1.050.129 (atto a rogito del Notaio Paolo Silvestro). Tale operazione è stata imputata per euro 50.130 al fondo appositamente costituito in sede di redazione del bilancio 2011 per "perdite da partecipazioni" e, per la quota restante di euro 999.999, a incremento partecipazioni;
- in data 31 dicembre 2012 si è proceduto ad una svalutazione della partecipazione per un importo pari ad euro 11.766.486;

- in data 31/12/2012 è stato, inoltre, accantonato a fondo svalutazione immobilizzazioni finanziarie l'importo di euro 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 euro 10 M.ni di euro 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: euro 10.000.000 all'attivo e Investimenti aveva iscritto al passivo un fondo per copertura perdite di euro 16.703.710;
- in data 04/02/2013 si è provveduto a ricostituire il capitale con una rinuncia a crediti verso controllata pari a euro 20.000.000 . Tale operazione è stata imputata per euro 16.703.710 al fondo appositamente costituito in sede di redazione del bilancio 2012 per "perdite da partecipazioni" e, per la quota restante di euro 3.296.290, a incremento partecipazioni;
- in data 16/09/2013 e 17/09/2013 si è proceduto a versare complessivamente euro 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 euro 18.696.290. portando, come sopra citato, il valore netto di libro del 2013 a euro 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 euro 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 euro milioni 15,2, 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 euro milioni 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 euro milioni 10. 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 rinunzie 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 euro milioni 15,2 nel mese di gennaio e, successivamente, ad un'ulteriore rinuncia per euro 995.471, a fronte della perdita di euro 19.691.761 dell'esercizio 2013. La Società nel bilancio d'esercizio ha rilevato una svalutazione complessiva della partecipazione pari a circa 19,6 euro 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 euro 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 euro milioni.

Anno 2016: 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 2015:

Denominazione	% capitale sociale	Capitale sociale	Data chiusura Bilancio	Risultato esercizio (Ultimo approvato)	Altre Riserve PN	Utili (perdite) portate a nuovo	Patrimonio netto totale	Quota PN	Valore partecipazione iscritta in bilancio	Fondo copertura perdita Fiera	Differenza
	g	a		b	c	d	e = a+b+c+d	f = g*e			
Fiera Roma S.r.l.	100%	1.000.000	31.12.2015	(4.517.583)	8.249.000	(35.873.085)	(31.141.668)	(31.141.668)	0	0	(31.141.668)

La partecipazione, è stata svalutata integralmente già dal 2014, 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.

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.

1 dbis. Partecipazioni in altre imprese

Descrizione	% Capitale Sociale	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2016
Fond. Acc.Nazionale S.Cecilia	25,00%	5.165	0	0	5.165
Totale Partec. Altre imprese		5.165	0	0	5.165

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

2 dbis. Crediti v/altri

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Deposito cauzionale ACEA	539	539	0
Deposito cauzionale AVIS - GE	0	2.180	(2.180)
Deposito cauzionale TELECOM	1.849	1.849	0
Deposito cauzionale MUZZATTI	4.400	0	4.400
Depositi Cauzionali Imm.ti	6.787	4.567	2.220

C) 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 euro 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 euro 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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Verso clienti	445.862	553.644	(107.782)
Verso Imprese controllate	1.666	178.145	(176.479)
Tributari	958.685	974.319	(15.634)
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	1.243.302	1.243.376	(74)
Totale Crediti	2.649.515	2.949.484	(299.969)

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 1.666 ed è relativo alle rifatturazioni dei costi sostenuti 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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Credito verso Fiera Roma Srl	5.702.964	5.879.443	(176.479)
Fondo svalutazione crediti	(5.701.298)	(5.701.298)	0
Totale	1.666	178.145	(176.479)

5 Bis . Crediti tributari

Sono composti da crediti verso l'Erario per euro 958.685:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Credito vs Erario per TFR	0	0	0
Crediti vs Erario per IVA	764.993	785.770	(20.777)
Credito vs Erario ritenute su interessi	48.765	43.580	5.186
Credito verso Erario per IRAP	144.374	144.416	(42)
Credito vs Erario per rimborso IVA	553	553	0
Credito vs Erario per Imposta sost.	0	0	0
Totale Crediti Tributari	958.685	974.319	(15.633)

Per l'anno 2016 non è stata rinnovata l'opzione per l'Iva di Gruppo.

5 quarter. Crediti verso altri

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Cred.v/s Erario per ricorso	5.736	5.736	0
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Crediti verso INAIL	0	75	(75)
Altri crediti vari	180	180	0
Cred.v/s forn. per anticipi	0	0	0
Altri crediti diversi	1.237.385	1.237.385	0
Totale Crediti verso Altri	1.243.302	1.243.376	(75)

La voce crediti verso altri ammonta ad euro 1.243.302 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 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Depositi bancari e postali	2.556.888	4.760.052	(2.203.164)
Denaro e valori in cassa	582	1.038	(456)
Totale Disponibilità Liquide	2.557.470	4.761.090	(2.203.620)

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.

D) 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 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi, pari a euro 52.818, sono relativi alle quote delle polizze fideiussorie stipulate negli anni precedenti 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

I. Capitale Sociale euro 93.272.987

Il capitale sociale al 31/12/2016 è così composto:

AZIONISTI	AZIONI EMESSE	AZIONI SOTTOSCRITTE	TOTALE	%
CGIAA Roma	318.250	318.250	54.600.537	58,538%
Roma Capitale	118.310	118.310	20.297.846	21,762%
Regione Lazio	53.418	53.418	9.164.655	9,826%
Lazio Innova	53.276	53.276	9.140.293	9,800%
Città Metropolitana di Roma Capitale	354	354	60.734	0,065%
Unione Industriali di Roma	35	35	6.005	0,006%
Unione Prov. Agricoltori di Roma	17	17	2.917	0,003%
Totale	543.660	543.660	93.272.987	100,000%

Il Patrimonio netto è così composto:

Capitale sociale	93.272.987
Riserva per operazioni di copertura dei flussi fin. attesi	-16.835.775
Altre riserve	19.897.108
Risultato d'esercizio	-38.247.400
Totale Patrimonio NETTO	58.086.921

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 2016								
	Capitale sociale	Altre riserve	Riserva legale	Riserva cop. flussi	Riserve di rivalutazione	Utile (perdita) a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
All'inizio dell'esercizio precedente (2015)	280.773.207	0	0	0	62.070.864	(132.176.588)	(77.020.386)	133.647.077
Destinazione del risultato di esercizio	0	0	0	0	0	(77.020.386)	77.020.386	0
Incrementi e Decrementi	0	0	0	0	2.100.000	0	0	2.100.000
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0	0	(22.576.981)	(22.576.981)
Alla chiusura dell'esercizio precedente (2015)	280.773.207	0	0	0	64.170.864	(209.106.994)	(22.576.981)	113.170.086
Destinazione del risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	(22.576.981)	22.576.981	0
Incrementi e Decrementi	(107.500.220)	19.897.108	0	(16.835.775)	(64.170.864)	231.773.975	0	(16.835.776)
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(38.247.400)	(38.247.400)
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2016)	83.272.987	19.897.108	0	(16.835.775)	0	0	(38.247.400)	58.086.921

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti:	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	93.272.736	A - B - C	93.272.736		
Riserve di capitale					
- Riserve per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserve per azioni o quote di società controllante	0		0	0	0
- Riserve da sovrapprezzo azioni	0	A - B	0	0	0
- Riserve di rivalutazione	0	B	0	64.170.864	0
- Riserva per operaz. di copertura dei flussi finanz. attesi	-16.835.775		0	0	0
Riserve di utili					
- Riserva legale	0	B	0	0	0
- Riserva per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserva straordinaria	0	A - B - C	0	0	0
- Altre riserve	19.897.108	A	19.897.108	0	0
TOTALE	93.334.069		113.169.844	64.170.864	0
Quota non distribuibila					
Residua quota distribuibila					

Legenda:

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

VI. Altre riserve

Ai sensi dell'art. 2446 cc in data 3 novembre 2016 si è proceduto al ripianamento delle perdite risultanti dalla situazione patrimoniale della società alla data del 31 agosto 2016 per complessivi euro 251.671.084 utilizzando le perdite degli esercizi precedenti e tale riserva per il valore della perdita infrannuale.

VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

La riserva, pari ad euro 16.835.775, accoglie la valutazione al fair value dello strumento derivato passivo di copertura IRS, contabilizzato ai sensi dell'articolo 2426 11bis del Codice Civile e del principio contabile OIC 32.

IX. Risultato dell'esercizio

La perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è pari a euro 38.247.400 .

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 2016 le variazioni intervenute sono state le seguenti:

Descrizione	31.12.2015	Accantonamenti	Esuperi	Utilizzi	31.12.2016
Fondo rischi diversi	8.235.707	10.000.000	0	180.000	18.055.707
Fondo rischi strumenti finanziari passivi	0	16.835.775	0	0	16.835.775
Fondo copert. Perdite Fiera Roma S.r.l.	0	0	0	0	0
Fondo TFR responsabilità civile	25.409	0	0	0	25.409
Fondo imposte differite	500.000	0	0	0	500.000
Totale Fondo per rischi ed oneri	8.761.116	26.835.775	0	180.000	35.416.891

Il saldo della voce al 31 dicembre 2016 è pari ad euro 35.416.891.

Nel corso del 2016 sono stati utilizzati euro 180.000 per la chiusura del contenzioso con l'ex Direttore Generale, conclusosi con un accordo transattivo pari al valore accantonato.

In base ai principi contabili nazionali modificati dall'OIC sulla base delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 139/2015 è stato creato il fondo per gli strumenti finanziari derivati passivi per un importo di euro 16.835.775 pari al fair value del contratto di Interest Rate Swap della società.

Si ritenuto opportuno accantonare euro 10.000.000 in relazione ai possibili oneri riconducibili al sostegno della partecipata Fiera Roma S.r.l. in concordato preventivo per 10,0 mln/€ così come già previsto nel piano di ristrutturazione approvato dall'Assemblea dei Soci del 24 ottobre 2016.

Contenziosi e procedimenti legali in corso:

- (i) Contenzioso tra Investimenti, Progetto Fiera (Gruppo Lamaro - Toti) e Assicurazioni Generali S.p.A. avviato con atto di citazione di Progetto Fiera del 26 aprile 2012, n.r.g. 30129/2012, attualmente in fase di gravame, dinanzi alla Corte d'Appello di Roma, con il n. 3955/2015 di ruolo generale, a seguito della

- sentenza n. 2340/2015 resa in data 02/02/2015, dal Tribunale di Roma *in prime cure*; l'udienza per la precisazione delle conclusioni è stata fissata il 16/01/19.
- (ii) Contenzioso tra Investimenti, Fondiaria ed altri, pendente, *in prime cure*, dinanzi al Tribunale di Roma, con il n. 27395/2013 del ruolo generale, connesso al contenzioso di cui al paragrafo (i) che precede, promosso nei confronti delle coassicuratrici. E' stato proposto ricorso avverso l'ordinanza di sospensione.
 - (iii) Contenzioso tra Investimenti, Fondiaria ed altri, pendente, *in prime cure*, dinanzi al Tribunale di Roma, con il n. 8833/2016 del ruolo generale, connesso al contenzioso di cui al paragrafo (ii) che precede, ricorso per regolamento di competenza avverso l'ordinanza di sospensione promosso nei confronti delle coassicuratrici. Si è in attesa della fissazione della nuova camera di consiglio per la decisione.
 - (iv) Contenzioso del lavoro tra Investimenti e Sig.ra Cicero (ex dipendente Fiera Roma Srl) iscritto al n. 3072/2016 R.G. deciso in sede sommaria; pendono i termini per l'eventuale giudizio a cognizione piena.
 - (v) Contenzioso tra Investimenti e Ing. Paris iscritto al n. 12758/2016 R.G., il giudizio è stato rinviato al 10/07/17 per la precisazione delle conclusioni.
 - (vi) Contenzioso tra Investimenti e Avv. Bonfatti iscritto al n. 63606/2016 del R.G., fissata la prima udienza di comparizione delle parti il 27/04/17.
 - (vii) Contenzioso tra Investimenti e Ortagri iscritto al n. 9407/2004 del R.G. in attesa della fissazione dell'udienza di merito.
 - (viii) Contenzioso tra Investimenti e Prof. Avv. Doria prevista udienza della Corte D'Appello per il 13/11/19 per la precisazioni delle conclusioni in riferimento all'atto di citazione in appello contro la sentenza n. 6950/16 a noi favorevole

Contenziosi e procedimenti tributari in corso:

- (i) Contenzioso ICI 2007 (avviso accertamento di ufficio n. 207280348 del 23/06/10 per E. 438.588,54): è stato accolto il ricorso di Investimenti in primo grado mediante la sentenza n. 406/05/2012 e in appello mediante la sentenza n. 750/14/13, il Comune di Roma ha proposto ricorso per Cassazione; in attesa di fissazione udienza.
- (ii) Contenzioso ICI 2008 (avviso accertamento di ufficio n. 208338336 del 30/11/11 per E. 309.755,06): è stato accolto il ricorso di Investimenti in primo grado con sentenza n. 20768/46714 e in appello con sentenza n.7607/2016, il Comune di Roma ha proposto ricorso per Cassazione; in attesa di fissazione udienza.
- (iii) Contenzioso ICI 2010 (avviso accertamento di ufficio n. 662109454 del 12/12/14 per E. 8.550,69): è stato accolto ricorso di Investimenti in

primo grado mediante la sentenza n. 16191/05/16. Il Comune è ricorso in appello, in attesa di fissazione udienza.

- (iv) Contenzioso ICI 2011 (avviso accertamento di ufficio n. 662119653 del 07/12/16 per E. 102.327,37): è stato presentato ricorso
- (v) Contenzioso ICI 2012 (avviso accertamento di ufficio n. 662129653 del 07/12/16 per E. 119.117,74): è stato presentato ricorso

Non si è ritenuto necessario accantonare somme al fondo rischi in relazione ai contenziosi tributari pendenti.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Tale voce evidenzia il valore al 31 dicembre 2016 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società.

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Accantonamenti	Utilizzi	Imposta Sostitutiva	Rivalutazione	FAP	Saldo al 31/12/2016
Fondo T.F.R. personale dipendente	68.200	9.561	0	(208)	1.225	503	77.587
Totale fondo T.F.R. dipendenti	68.200	9.561	0	(200)	1.225	503	77.587

D) DEBITI

I debiti sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazione
Obbligazioni	11.375.505	10.876.505	499.000
Debiti vs banche	193.147.930	186.274.804	6.873.126
Accounti	1.199	1.199	0
Debiti vs fornitori	1.753.453	1.953.972	(200.519)
Debiti vs imprese controllate	431.441	1.653.470	(1.222.029)
Debiti tributari	78.303	65.734	12.569
Debiti vs istituti previdenziali	4.962	7.722	(2.760)
Altri debiti	26.875	98.801	(71.926)
TOTALE	206.819.669	200.932.207	5.887.462

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 euro 17.050.000 diviso in 17.050 obbligazioni del valore nominale di euro 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 S.p.A. euro 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 e non corrisposti.

4. Debiti verso banche

I debiti verso banche ammontano ad euro 193.147.930 al 31 dicembre 2016. Si riporta di seguito un dettaglio:

saldo al 31/12/2016	
Unicredit c/c	9.221.975
Linea base	85.720.473
Linea bridge	70.000.000
Linea base 2	15.500.000
Unicredit interessi	12.705.482
Totale	193.147.930

L'aumento del debito dal relativo al contratto di finanziamento è dovuto al mancato pagamento degli interessi maturati al 31 Dicembre 2016.

Si allega il riepilogo degli interessi maturati:

Debito Residuo	Capitale Insoluto	Interessi insoluti	Rateo Interessi	Mora	Totale
75.781.868	95.438.605	5.240.900	3.429	7.355.326	183.820.129
171.220.473		5.244.329			

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 euro 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 euro 73.000.000 ad euro 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 euro 115.000.000 per 22 anni (inizialmente era di euro 131.000.000);
- linea di credito Stand by, di euro 6.000.000 per 5 anni;
- linea di credito IVA, di euro 98.000.0000 per 5 anni;
- linea di credito Bridge, di euro 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 euro 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 euro milioni 85 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 prevedeva:

- 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 euro milioni 15 di linea aggiuntiva, di cui euro milioni 11,3. circa da destinare al concordato di Fiera Roma ed euro milioni 3,7. circa per le opere di manutenzione straordinaria programmate sul Nuovo Polo.

Tale accordo era 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.

Tale accordo, in seguito al mancato perfezionamento di talune condizioni sospensive entro il 30 settembre 2016, risulta decaduto.

Nel corso del mese di marzo 2017 è stato siglato il nuovo accordo di risanamento con la Banca Unicredit S.p.A., che prevede un importante stralcio di oneri finanziari dal 2016 e per i futuri esercizi.

Nel 2016 sono stati imputati interessi passivi per complessivi euro 6.541.083 derivanti dal contratto di finanziamento, al netto dell'accantonamento prudenzialmente effettuato nel 2015, comprensivi di interessi sul contratto swap (I.R.S.) in essere per euro 3.168.488.

7. 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 euro 1.753.453, di cui euro 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.

9. Debiti verso imprese controllate

La voce, il cui saldo al 31 dicembre 2016 è pari ad euro 431.441 si riferiscono ai debiti derivanti dall'Iva di Gruppo del 2015 e da rifatturazioni costi.

12. Debiti tributari

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Iva in sospensione d'imposta	59.561	59.561	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	13.562	2.199	11.363
Erario c/ritenute lavoro dipendente	4.319	4.007	312
Erario c/ritenute contratti collaborazione	795	31	764
Erario c/ritenute T.F.R.	43	(84)	127
Addizionale comunale e regionale	23	20	3
TOTALE	78.303	65.734	12.569

13. 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 31/12/16	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Debiti verso INPS	3.115	6.430	(3.315)
Debiti verso INAIL mese	137	(223)	360
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	800	490	310
Debito verso INAIL per contributi CO.CO.CO	95	236	(141)
Altri debiti previd.li per ravv.	763	763	0
Debiti verso INPS per contributi	0	0	0
Debiti vs EBIT	52	26	26
Totale debiti verso istituti previdenziali	4.962	7.722	(2.759)

14. Altri Debiti

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	510	0	510
Debiti verso amministratori da liquidare	2.247	0	2.247
Debiti V/SMAU per c/c corrispondenza	0	51.781	(51.781)
Debiti verso Assicurazioni	0	26.875	(26.875)
Debiti v/ personale(f/rischi ferie- festività, oneri prev.)	24.118	18.433	5.685
Altri Debiti	0	1.712	(1.712)
Totale Altri Debiti	26.875	98.801	(71.926)

Gli Amministratori hanno ritenuto di stralciare debiti risalenti all'attività fieristica del 2000-2002 e debiti per assicurazioni imputati nel 2010 ma mai sostenuti.

E) RATEI E RISCONTI 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.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813	225.813	0
Altri ricavi e proventi	339.265	917.205	(577.940)
Totale Ricavi	565.078	1.143.018	(577.940)

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
Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813
Ricavi diversi da rifatturazione	106.112
Commercializzazione impianti	53.630
Sopravvenienze attive ordinarie	179.523
Altri ricavi	0
Totale Altri ricavi e proventi	339.265

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.

Al fine di garantire la comparabilità dei dati, in ragione dell'introduzione delle modifiche intervenute nei principi contabili nazionali, sono state riclassificate per il 2015, nella voce Altri ricavi e proventi, euro 285.527, classificati nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ed approvato dall'assemblea, nella gestione straordinaria.

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

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Materie prime, sussid, consumo e di merci	1.523	1.876	(353)
Per servizi	1.163.418	1.696.883	(533.465)
Per godimentodi beni di terzi	12.854	10.816	2.038
Per personale	202.854	665.565	(462.711)
Ammortamento immobilizz. immateriali	760	760	0
Ammortamento immobilizz.materiali	9.000.768	9.001.002	(234)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	11.029.438	0	11.029.438
Svalutazioni crediti	0	0	0
Variaz. rimanenze mat.prime, suss.consum.	0	0	0
Accantonamento per rischi	10.000.000	180.000	9.820.000
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	9.459	1.302.414	(1.292.955)
Totale Costi della Produzione	31.421.075	12.859.316	18.561.759

7) Spese per servizi

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Spese di trasporto	2.020	1.694	326
Spese di utenza	648	2.270	(1.622)
Spese postali e di spedizione	494	690	(196)
Spese di pulizia e smaltimento	0	980	(980)
Spese di comunicazione	0	0	0
Spese di rappresentanza	2.369	10.611	(8.242)
Spese di manutenzione autovetture	3.945	4.152	(207)
Spese di viaggio e soggiorno	0	0	0
Spese per premi assicurativi	121.053	207.014	(85.961)
Spese per manutenzione e riparazione beni	323.565	17.187	306.378
Spese per emolumenti organo amministrativo	164.703	194.773	(30.070)
Spese per emolumenti organi di controllo	39.360	32.829	6.531
Spese per prestazioni professionali	483.554	1.134.773	(651.219)
Spese per servizi a personale (buoni pasto)	3.375	4.256	(881)
Spese per servizi generali	18.302	85.655	(67.353)
Altri costi	30	0	30
Totale Spese per Servizi	1.163.418	1.696.883	(533.465)

Il decremento delle spese per prestazioni professionali è dovuto al fatto che nel precedente esercizio si erano sostenuto maggiori costi dovuti alla procedura ex art. 182 bis L.F.

8) Costi per godimento beni di terzi

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Affitti e locazioni passive diverse	0	0	0
Noleggi per allestimenti generali	0	0	0
Noleggio e gestione delle autovetture	12.854	10.816	2.038
Noleggi vari	0	0	0
Totale Spese per godimento beni di terzi	12.854	10.816	2.038

9) Costi per il personale

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2016 con la variazione rispetto allo scorso esercizio dovuta alla soppressione della figura del Direttore Generale che ha portato a evidenti risparmi nella voce in oggetto.

Descrizione	Saldo a		Variazione
	31/12/2016	31/12/2015	
Salari e stipendi	161.211	475.648	(314.437)
Oneri sociali e assicurativi	32.083	152.288	(120.205)
Trattamento fine rapporto	9.561	37.629	(28.068)
Altri costi	0	0	0
Totale	202.854	665.565	(462.711)

10 a. 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 euro 760.

10 b. 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 9.000.768

10 c. Altre svalutazione delle immobilizzazioni

Gli Amministratori viste le attuali condizioni di incertezza del mercato immobiliare, in relazione al piano di dismissioni previsto, hanno ritenuto prudentiale iscrivere uno specifico fondo rettificativo del valore del nuovo polo pari Euro 11.029.438.

12) Accantonamenti per rischi

In base alle valutazioni svolte non vi sono stati elementi tali da necessitare l'accantonamento a fondo svalutazione crediti.

Nel corso dell'anno è stato effettuato un accantonamento per Euro 10.000.000 relativamente ai possibili oneri riconducibili al sostegno della partecipata Fiera Roma S.r.l. in concordato preventivo, così come già previsto nel piano di ristrutturazione approvato dall'Assemblea dei Soci del 24 ottobre 2016.

14) Oneri diversi di gestione

Descrizione	Saldo		Variazione
	31/12/2016	31/12/2015	
Imposta di registro	667	533	135
Imposte e tasse di vidimazione	1.256	1.724	(468)
Sanzioni amministrative	801	1.876	(1.075)
Diritti camerali	317	709	(392)
Quote associative	(2.111)	20.949	(23.060)
Abbonamenti	5.642	0	5.642
Sopravvenienze passive e insussistenze	2.886	1.275.844	(1.272.958)
Sconti e abbuoni passivi	0	0	0
Oneri diversi	0	247	(247)
Spese procedure legali	0	532	(532)
Totale Oneri diversi	9.459	1.302.414	(1.292.956)

Al fine di garantire la comparabilità dei dati, in ragione dell'introduzione delle modifiche intervenute nei principi contabili nazionali, sono state riclassificate per il 2015, nella voce oneri diversi di gestione, nella voce di dettaglio "sopravvenienze passive ed insussistenze, euro 1.250.000, classificati nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ed approvato dall'assemblea, nella gestione straordinaria.

c) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Descrizione	Saldo al		Variazione
	31/12/2016	31/12/2015	
Interessi e altri proventi finanziari	19.945	33.876	(13.931)
Interessi e altri oneri finanziari	(7.411.348)	(10.894.559)	3.483.211
Totale proventi e oneri finanziari	(7.391.403)	(10.860.683)	3.469.279

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 2016	19.945
Totale interessi e altri proventi finanziari	19.945

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e interessi passivi su c/c ordinario	371.266
Interessi passivi su mutui	6.541.083
Interessi passivi su prestito obbligazionario	499.000
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.411.348

Il calcolo degli oneri finanziari tiene conto del recupero dei maggiori oneri prudenzialmente imputati nell'esercizio 2015.

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 euro 105.000.000 nel 2007 a zero nel 2027. Il valore nominale di riferimento alla data del 31/12/16 è pari ad euro milioni 63.6 ed il fair value dello strumento come previsto dall'articolo 2427bis del codice civile è pari a circa negativi 16,9 milioni di euro.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nell'esercizio non sono state operate rettifiche

20) 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 efficacia 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 nozionale pari a euro milioni 68,4) 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 nozionale dello strumento derivato di copertura non eccede il valore nominale delle passività finanziarie oggetto della copertura.

Il fair value dello strumento finanziario derivato di copertura, iscritto tra i fondi rischi ed oneri nella voce "B3 Strumenti derivati passivi", ammonta a circa 16,9 milioni di euro.

Altre informazioni

Conti d'ordine

Si indica la situazione dei conti d'ordine e la relativa movimentazione:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
IMPEGNI			
Impegno di acquisto	593.610.344	593.610.344	0
BENI PRESSO TERZI			
Beni concessi in affitto	176.775	176.775	0
GARANZIE PRESTATE			
Fidejussioni prestate	0	0	0

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2016, 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 euro 176.775:

BILANCIO DI AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA			
<u>ATTIVO</u>		<u>PASSIVO</u>	
Immobilizzazioni Materiali		F.do Amm.to Materiali	
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
<u>Totale Immob.ni Materiali</u>	776.303	<u>Totale F.do Amm.to Materiali</u>	392.520
Immobilizzazioni Immateriali		F.do Amm.to Immateriali	
Marchi	8.276	Marchi	3.268
Software	65.601	Software	33.893
<u>Totale Immob. Immateriali</u>	73.877	<u>Totale F.do Amm. Immateriali</u>	37.161
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	850.180	TOTALE FONDO AMM.TO	429.681
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
<u>TOTALE ATTIVITA'</u>	915.919	<u>TOTALE PASSIVITA'</u>	739.145
Differenza fra Attivo e Passivo: 176.774			

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 euro 510.000, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte in relazione alle tre linee creditizie denominate Linea Base pari ad euro 131.000.000, Linea Stand By pari ad euro 6.000.000 e Linea Equity pari ad euro 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 Notalo 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 euro 115.000.000, Linea Stand By pari ad euro 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 2016 il valore nozionale del contratto di Swap è pari a euro milioni 63,6 ; il mark-to-market risulta essere euro milioni -16,9 .

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 2016 la Società aveva n. 3 dipendenti in forza, ripartite come segue:

Qualifica	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Dirigenti	0	0
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Operai	0	0
Organico complessivo	3	3

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 2016 per complessivi per euro 164.703
- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, per l'anno 2016 per un importo cumulativo pari a euro 39.360.

Consuntivo dei costi di certificazione

Il corrispettivo complessivo per il controllo contabile di legge e la revisione del bilancio 2016 è di euro 21.000.

Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2016

Tra i fatti salienti accaduti successivamente alla chiusura dell'esercizio sociale si evidenzia che la Commissione Tributaria di Roma ha emesso tre sentenze favorevoli all'Agenzia delle Entrate, e sfavorevoli per Investimenti, circa i ricorsi presentati

avverso il classamento degli immobili del nuovo polo fieristico in categoria D8 anziché E9. E' stato avviato immediato ricorso in cassazione.

Con riferimento alla controllata Fiera Roma S.r.l. si segnala che in data 15 marzo 2017 si sono tenute le votazioni da parte dell'assemblea dei creditori del Concordato della stessa Fiera Roma S.r.l.: i creditori che non hanno partecipato hanno tempo sino al 4 aprile per far pervenire i propri voti. In sede di adunanza ha espresso voto favorevole il 46,69% dei crediti ammessi al voto, rispetto al 6,67% di voti contrari.

Si segnala l'avvenuta delibera di autorizzazione alla proroga della postergazione del prestito obbligazionario da parte degli organi di Camera di Commercio.

In data 30 marzo è stato siglato l'accordo ex art 67 LF con Unicredit avente ad oggetto l'esposizione finanziaria verso lo stesso istituto di credito. in base a tale accordo l'esposizione debitoria verso Unicredit è passata da 193,1 Mil/Euro a 184,3 Mil/Euro

Proposta in merito al risultato di esercizio

La perdita dell'esercizio 2016 è pari a circa 38,3 Milioni di Euro.

Il Consiglio di Amministrazione propone quindi che la perdita sia rinviata a nuovo.

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 2016

Ai signori soci della società INVESTIMENTI SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016 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 sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri ai sensi dell'art. 2446.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 che è stato messo a nostra disposizione dopo l'approvazione dell'organo amministrativo, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Il bilancio è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, così come modificata dal DLgs 139/2015 interpretata ed integrata dai principi contabili italiani dell'OIC aggiornati in base al recepimento della direttiva 2013/34/UE.

In particolare il Collegio concorda con la riclassificazione degli oneri e proventi straordinari contenuti nel bilancio al 31/12/15 al fine di garantire l'omogeneità e comparabilità con i dati corrispondenti nel bilancio al 31/12/16; con l'iscrizione nelle rimanenze del Vecchio Polo destinato alla vendita; con l'imputazione a riserva dello strumento derivato passivo di copertura IRS e corrispondente accantonamento a fondo rischi.

Il Collegio prende atto del mancato accantonamento al fondo rischi in relazione ai contenziosi tributari pendenti in base ai pareri legali acquisiti.

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 ad alcune condizioni per le quali hanno ritenuto ragionevole l'aspettativa del verificarsi. Segnaliamo infatti che nel corso dell'esercizio, la Società ha intrapreso il percorso di ristrutturazione dell'esposizione debitoria e, in data 24 ottobre – 3 novembre 2016, l'assemblea dei soci di Investimenti ha approvato il nuovo piano di ristrutturazione aziendale.

In esecuzione della delibera assembleare la Società ha predisposto, nell'ambito dell'accordo con Unicredit, un nuovo piano finanziario ai sensi dell'articolo 67 L.F.

Tale accordo è stato sottoposto ad attestazione da parte di un professionista in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 67 comma 3 lettera d) della Legge Fallimentare e prevede di dare esecuzione alla cessione di parte del patrimonio immobiliare della società al fine del rimborso del debito bancario con Unicredit. L'accordo con Unicredit è stato sottoscritto in data 30/3/2017.

E' evidente che il presupposto della continuità aziendale è soggetto al fatto che la società metta in atto le azioni previste nel piano e venga omologato il concordato della controllata Fiera di Roma.

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 del giudizio dello stesso sul bilancio di esercizio.

La società di revisione nella relazione al bilancio in oggetto pur non esprimendo un giudizio con rilievi segnala che, come affermato dagli Amministratori la continuità aziendale deve intendersi necessariamente condizionata alla realizzazione delle azioni previste nel Piano ed all'omologa del concordato preventivo della controllata Fiera di Roma Srl.

Pertanto il Collegio, pur richiamando l'attenzione ai presupposti sopra evidenziati, propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/16, così come redatto dagli amministratori, considerando ragionevole l'aspettativa che:

- intervenga l'aumento di capitale deliberato da parte dei soci seguito dalla verifica della realizzazione del piano ai sensi dell'art. 14 comma 4 e 5 del DLGS 175/2016;
- venga approvata e divenga pienamente efficace la Variante Urbanistica relativa all'ex complesso fieristico sito in Via Cristoforo Colombo;
- il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare della società si realizzi nei tempi e con le modalità previste nel piano di risanamento.

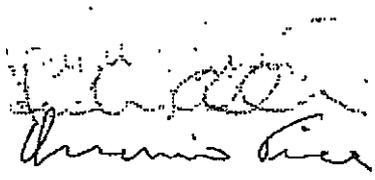
Roma, 10/4/2017

Il Collegio Sindacale

Antonella Greco (Presidente)

Andrea Colfali (Sindaco Effettivo)

Arsenio Pica (Sindaco Effettivo)





Investimenti S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

**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 società 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

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

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

Responsabilità della società di revisione

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

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

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

Giudizio

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

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Po, 32 - 00198 Roma
Capitale Sociale deliberato Euro 3.250.000,00, sottoscritto e versato Euro 2.950.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 0043400584 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945. Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Specia e del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

Richiamo d'informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, richiamiamo l'attenzione su quanto riportato dagli amministratori nel paragrafo "Continuità Aziendale" della relazione sulla gestione e della nota integrativa in merito: agli eventi ed ai risultati che hanno caratterizzato l'esercizio 2016, alle assunzioni contenute nel Piano di risanamento, oggetto di attestazione ex Art 67 della Legge Fallimentare, al contenuto dell'Accordo di Risanamento sottoscritto con la Banca, ed alle significative incertezze che possono incidere sulla capacità della società di operare in continuità aziendale. In particolare, gli amministratori riferiscono di aver redatto il bilancio nel presupposto della continuità aziendale, fermo restando che tale continuità deve intendersi necessariamente condizionata alla realizzazione delle azioni previste nel Piano ed all'omologa del concordato preventivo della controllata Fiera Roma S.r.l..

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

Roma, 11 aprile 2017

EY S.p.A.

Mauro Ottaviani
(Socio)

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2016

PROFILO DI INVESTIMENTI SPA

La Società, nata nel 1999 come Fiera di Roma Spa e successivamente denominata Investimenti Spa, ha per oggetto la realizzazione, l'organizzazione e la gestione di un sistema fieristico – espositivo, congressuale e di servizi per la commercializzazione a livello locale, nazionale ed internazionale di beni e servizi.

Investimenti Spa gestisce attraverso la controllata Fiera Roma Srl, il quartiere fieristico di Roma sia tramite l'organizzazione diretta o indiretta di manifestazioni fieristiche, sia attraverso la concessione di spazi e servizi a Società ed Enti che organizzano manifestazioni fieristico-espositive e congressuali.

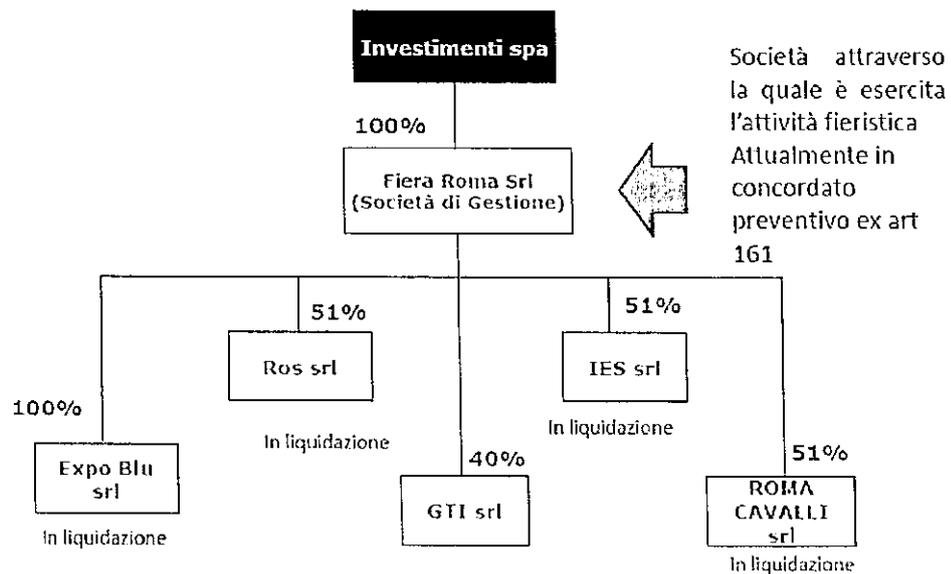
Investimenti Spa detiene un patrimonio costituito sostanzialmente da:

- l'Ex Fiera quale area soggetta a valorizzazione commerciale
- il Nuovo Polo fieristico di Roma situato sull'asse Roma - Aeroporto di Fiumicino
- la partecipazione nella società di gestione Fiera Roma srl

La Società è quindi capofila del Gruppo così articolato:

INVESTIMENTI S.p.A.

Attuale Struttura delle partecipazioni del gruppo



In base allo Statuto vigente nel 2016, e in corso di modifica per i necessari adeguamenti alle nuove disposizioni del D.Lgs. 175/2016, la struttura di corporate governance di Investimenti Spa è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organismi: Assemblea dei Soci, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale, oltre all'organo monocratico di Vigilanza 231. È inoltre presente una Società di Revisione a cui è demandato il controllo legale dei conti.

Nel rispetto dei compiti dell'Assemblea, la gestione strategico-organizzativa della società è affidata al Consiglio di Amministrazione nella sua collegialità affiancato dal Collegio Sindacale, organo dotato di autonome competenze e poteri cui sono demandate le funzioni di vigilanza, e nominato in base a requisiti di professionalità, onorabilità ed indipendenza definiti per legge.

L'attività di revisione legale dei conti è demandata, ai sensi di legge, a una società di revisione legale specializzata, regolarmente iscritta all'apposito registro dei revisori legali, presso il Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 2409 bis e seguenti del codice civile e nominata dall'Assemblea dei soci.

Le informazioni contenute nella presente Relazione sono riferite all'esercizio 2016 e, in relazione a specifici temi, sono aggiornate al 27 febbraio 2017, data della seduta del Consiglio di Amministrazione che ne ha approvato il testo, pubblicato all'indirizzo www.investmentispa.it.

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato, è fissato in euro 93.272.987,00 e diviso in n. 543.660 azioni ordinarie del valore nominale inespresso.

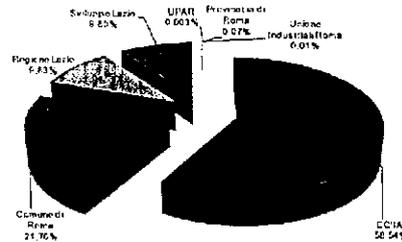
Le azioni sono nominative ma possono essere convertite in azioni al portatore o viceversa, qualora non ostino divieti di legge.

Le partecipazioni sono suddivise come riportato nella seguente tabella:

Composizione societaria Investimenti S.p.A.

Soci INVESTIMENTI s.p.a	Azioni	Capitale Sociale	%
CCIAA	316.250	54.000.000,0	60,60%
Comune di Roma	118.310	20.217.140,0	23,12%
Regione Lazio	63.418	9.164.050,0	10,32%
Consorzio Lazio	63.270	9.146.010,0	10,30%
UPAR	17	2.910,0	0,003%
Provincia di Roma	304	60.730,0	0,007%
Unione Industriali Roma	35	1.000,0	0,001%
Totale	543.000	89.272.987,0	100,00%

Il capitale è stato ridotto per perdite il 3/11/2016 a circa 98 M.ni di Euro



Nel corso dell'esercizio (Assemblea del 24 ottobre-3 novembre 2016), ai sensi dell'art 14 commi 4 e 5 del DLGS 175/2016, è stato deliberato dai soci un aumento di capitale pari a 15.545.051,60 con emissione di 90.610 nuove azioni prive di valore nominale espresso da riservare ai Soci e da sottoscrivere entro 120 giorni dall'iscrizione della delibera di aumento nel Registro delle Imprese. E' stato dato il potere al Consiglio di Amministrazione di estendere tale termine di ulteriori 120 giorni.

Struttura Organizzativa

Per motivi di contenimento dei costi la società, la cui operatività è sostanzialmente focalizzata su operazioni di significativa dimensione, opera con 3 dipendenti e un dipendente distaccato da parte della controllata e prevede al proprio interno:

- un ufficio amministrativo
- una segreteria
- un responsabile della trasparenza

I servizi di supporto sono affidati a consulenti esterni.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

La nomina e la sostituzione degli Amministratori sono regolate dalla normativa vigente, così come recepita e integrata, nei limiti consentiti, dalle previsioni dell'art. 17 dello Statuto sociale.

Secondo le previsioni dello Statuto, la società è amministrata da un Consiglio di

Amministrazione composta da 3 ad 11 membri che restano in carica per tre esercizi sociali. Il numero dei membri entro i limiti fissati è determinato dall'Assemblea dei Soci e la scadenza è fissata alla data in cui è convocata l'Assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della carica.

La nomina degli amministratori è riservata per una parte agli Enti pubblici partecipanti in proporzione alla partecipazione azionaria complessiva degli stessi rispetto all'intero capitale sociale e per la restante all'Assemblea. In particolare a ciascuno degli Enti stessi la nomina degli amministratori è riservata in ragione della propria partecipazione azionaria rispetto all'intero capitale di parte pubblica.

Le informazioni relative al CDA sono pubblicate sul sito aziendale ai sensi della normativa sulla Trasparenza.

COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL CDA

Secondo le previsioni Statutarie e nel rispetto della parità di genere, l'Assemblea dei Soci del 9 gennaio 2015 ha nominato un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri che dura in carica tre esercizi, e comunque sino alla data di Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016.

Successivamente, nell'Assemblea del 16 novembre del 2015, il Socio CCIAA di Roma ha proceduto alla sostituzione dei tre membri precedentemente nominati con tre nuovi componenti. Al 31 dicembre 2016, e fino ad oggi, dunque il CdA risulta così composto:

- dott. Luca Voglino (indicato come Presidente), dott. Giovanni Pierozzi, dott.ssa Sabrina Loparco nominati dal Socio di maggioranza CCIAA Roma
- Ing. Carlo Paris nominato dal Socio Roma Capitale
- Avv. Nicola Tasco nominato dal Socio Regione Lazio.

Luca Voglino è stato eletto Presidente nella successiva seduta del CdA tenutasi il 23/11/2015. Nella stessa riunione si è deciso all'unanimità di non procedere alla nomina di un Amministratore Delegato né di un Vice Presidente, figure dunque non presenti al momento tra gli Organi Sociali.

Al Presidente sono state conferite tutte le deleghe e i poteri di firma relativi alla gestione ordinaria, i poteri di rappresentanza legale e il potere di intrattenere le relazioni istituzionali con gli Enti e le Istituzioni locali e nazionali. Tutti gli altri poteri sono gestiti collegialmente dal CdA.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, particolarmente in questa fase di gestione collegiale, riveste un ruolo essenziale nell'ambito della governance aziendale poiché ad

esso fanno capo le funzioni e la responsabilità degli indirizzi strategici e organizzativi della società e del Gruppo.

In particolare, in base a quanto stabilito dalla legge e dallo Statuto Sociale, in via di adeguamento alle disposizioni del Testo Unico sulle Società partecipate (DLGS 175/2016), nel corso del 2016, al CdA erano riservati i seguenti compiti:

1. Eleggere tra i propri membri un Presidente e due Vice Presidenti;
2. Tenere i libri sociali obbligatori;
3. Deliberare il trasferimento della sede sociale all'interno del territorio nazionale;
4. Redigere il bilancio e la relativa relazione sull'attività svolta da sottoporre all'Assemblea dei soci, per l'approvazione nei termini di legge;
5. Predisporre le modifiche dello statuto da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei soci;
6. Nominare al suo interno un Amministratore Delegato, determinando i limiti di delega;
7. Nominare al suo interno un Comitato Esecutivo composto da tre a cinque Consiglieri, al quale delegare specifiche funzioni, determinando i limiti della delega e nominare uno o più esperti per l'esame di particolari problemi fissandone i limiti di spesa e gli obiettivi;
8. Nominare il Direttore Generale definendone poteri e funzioni;
9. Deliberare sulle assunzioni, le promozioni ed il licenziamento del personale dipendente;
10. Predisporre norme regolamentari di gestione della Società;
11. Approvare le convenzioni, i contratti e, in genere, tutti gli atti che comportano impegni di spesa per la Società;
12. Deliberare l'incorporazione di società interamente possedute ai sensi dell'art. 2505 c.c. e l'incorporazione di società possedute al novanta per cento ai sensi dell'art. 2505-bis c.c.;
13. Deliberare la riduzione del capitale sociale in caso di recesso di un socio;
14. Deliberare sugli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative;
15. Deliberare su tutti gli atti attinenti la gestione e l'organizzazione della Società per il raggiungimento degli scopi sociali esclusi quelli riservati dalla legge e per statuto alla competenza dell'Assemblea dei soci;
16. Deliberare sulle azioni giudiziali e sulla resistenza in giudizio.

In considerazione di tali funzioni, il Consiglio di Amministrazione si è riunito nel corso dell'esercizio 2016 con cadenza regolare e frequente ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Nel corso dell'anno, in particolare, si sono tenute 13 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei Consiglieri e del Collegio Sindacale.

ORGANI DELEGATI

Non sono previsti altri Consiglieri esecutivi oltre al Presidente e non esiste un Amministratore Delegato

Tuttavia, anche in considerazione del fatto che non esistono al momento nella ridotta struttura organizzativa della Società figure dirigenziali, a due Consiglieri di Amministrazione sono state attribuite funzioni in relazione a precisi compiti, limitati e regolati dal Cda.

In particolare, alla Consigliera Sabrina Loparco con delibera del 29 gennaio 2016 è stata attribuita la funzione di Responsabile della Prevenzione della Corruzione ai sensi della Legge 190/2012 e ha provveduto alla redazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, approvato dal CdA in data 1 agosto e pubblicato secondo le modalità di legge.

Al Consigliere Giovanni Pierozzi è stata attribuita la funzione di coordinare le opere di manutenzione eseguite nel 2016 nell'ambito del quartiere fieristico, in data 13 maggio 2016 dal CdA, e a sottoscrivere tutti gli atti necessari connessi all'esecuzione della delibera relativa allo stanziamento di 500.000 Euro – approvato dal Consiglio nella stessa seduta - per i lavori urgenti richiesti dalla controllata Fiera Roma Srl come manutenzione conservativa e/o straordinaria del Quartiere fieristico.

Il Presidente e i Consiglieri citati hanno svolto una costante ed esauriente informativa circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe e delle funzioni come previsto dall'art 2381 CC..

Non sono previsti Comitati con funzioni propositive e consultive.

L'assenza di figure dirigenziali ha comportato da parte del CdA la nomina di una dipendente del Gruppo, distaccata presso la Società, come RUP della Procedura di evidenza pubblica per la selezione di un Advisor Immobiliare per l'alienazione dell'Ex Fiera e di parti del nuovo Polo Fieristico. Gara per la quale è tuttora sospesa l'aggiudicazione a seguito dell'approvazione della delibera n.10/2016 da parte dell'Assemblea Capitolina.

Si deve segnalare che il Consigliere Paris ha attivato una causa civile nei confronti dell'azienda per il riconoscimento del danno connesso alla revoca delle deleghe e dei relativi compensi associati avvenuto il 23 Novembre 2015.

SISTEMA DI CONTROLLO E GESTIONE DEI RISCHI

Con l'adozione del Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 ("MOG"), Investimenti Spa ha inteso adempiere alle previsioni di legge, conformandosi ai principi ispiratori del Decreto, con l'obiettivo di rafforzare il sistema dei controlli, in particolare per la prevenzione dei reati presupposto previsti dal Decreto.

Come previsto dal MOG di Investimenti, la Società controllata Fiera Roma Srl, per le finalità indicate nel Decreto ha adottato un proprio MOG, coerente con i principi ed i contenuti di quello della Capogruppo.

L'attuale MOGC, adottato con delibera del CdA del 11/07/2014 è in fase di revisione ed aggiornamento ad opera del nuovo Organismo di Vigilanza nominato in forma monocratica con delibera del CdA del 29 gennaio 2016.

L'Organismo di Vigilanza ("OdV"), istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, è dotato di pieni ed autonomi poteri di iniziativa, intervento e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia e all'osservanza del MOG, al fine di prevenire il rischio di illeciti dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della Società.

Come attestato nei verbali delle 7 sedute dell'OdV, che si è riunito regolarmente alla presenza del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e poi del Responsabile della Trasparenza, nel corso del 2016 non risultano pervenute in Azienda - per via diretta o a mezzo organi di comunicazione - informazioni concernenti contestazioni in procedimenti penali e/o indagini in corso a carico degli Organi Sociali e/o di alcuno dei componenti dell'organico, ovvero altri interlocutori aziendali (con riferimento ai rapporti con l'azienda stessa).

La definizione dei valori etici e dei criteri di condotta, cui devono essere ispirati i comportamenti dei dipendenti e di tutti coloro che operano nel perseguimento degli obiettivi della società, è assicurata dalle prescrizioni del Codice Etico approvato contestualmente al Modello Organizzativo e comunicato all'interno e all'esterno della società.

La Società ha inoltre provveduto ad adeguarsi alle disposizioni del D.Lgs.33/2013 (modificato dal D.Lgs. 97/2016) in materia di Trasparenza, nominando un Responsabile e pubblicando un Programma Triennale per la Trasparenza e Integrità approvato dal CdA in data 21/06/2016.

Sempre in base alle indicazioni del Decreto Trasparenza, sul sito internet istituzionale a società ha pubblicato tutti i dati relativi agli Organi amministrativi, all'organizzazione e all'attività societaria previsti dalla normativa.

Collegio Sindacale

Secondo le previsioni di legge e dello Statuto della Società, il Collegio Sindacale di Investimenti Spa è composto di 3 membri effettivi e 2 supplenti nominati dall'Assemblea dei soci e scelti tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.

Il Collegio Sindacale resta in carica per un periodo pari a tre esercizi sociali e scade alla data in cui è convocata l'Assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato da Investimenti Spa.

Nella composizione del Collegio Sindacale si assicura il rispetto dei criteri di equilibrio tra i generi, come disciplinati dalla legge.

Nominato con delibere dell'Assemblea dei Soci del 9 gennaio 2015 e del 16 novembre 2015, il Collegio Sindacale attuale è composto da:

Dott.ssa Antonella Greco – Presidente

Dott. Arsenio Pica - Sindaco

Dott. Andrea Collalti – Sindaco

Dott. Fabrizio Autieri e Dott.ssa Maria Rosa Adiutori i Sindaci supplenti.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto 4 riunioni che hanno visto la regolare partecipazione dei sindaci effettivi.

RAPPORTI CON I SOCI

ASSEMBLEE

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei soci e le sue deliberazioni prese in conformità della legge e dello statuto obbligano tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

L'Assemblea è ordinaria e straordinaria.

Possono intervenire all'Assemblea gli azionisti cui spetta il diritto di voto. Ogni azione dà diritto ad un voto.

I soci possono farsi rappresentare da altre persone cui abbiano rilasciato procura scritta per singole assemblee.

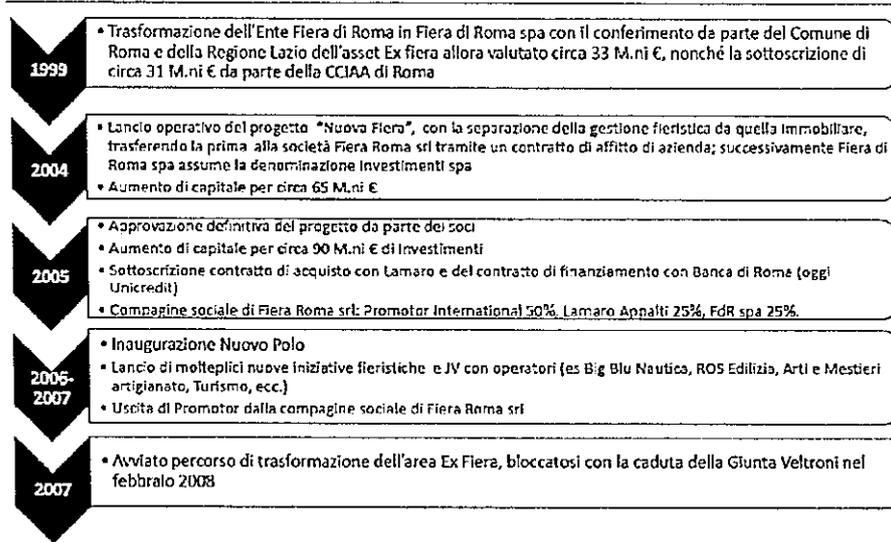
La rappresentanza non può essere conferita né agli amministratori, ai sindaci e ai dipendenti della Società, né alle Società da esse controllate e agli amministratori, sindaci e dipendenti di queste, né ad aziende o istituti di credito.

Nel corso del 2016 si sono tenute 3 Assemblee ordinarie e 1 straordinaria, per le quali si è registrata una partecipazione regolare dei Soci, ad eccezione di Roma Capitale che non ha mai partecipato alle delibere.

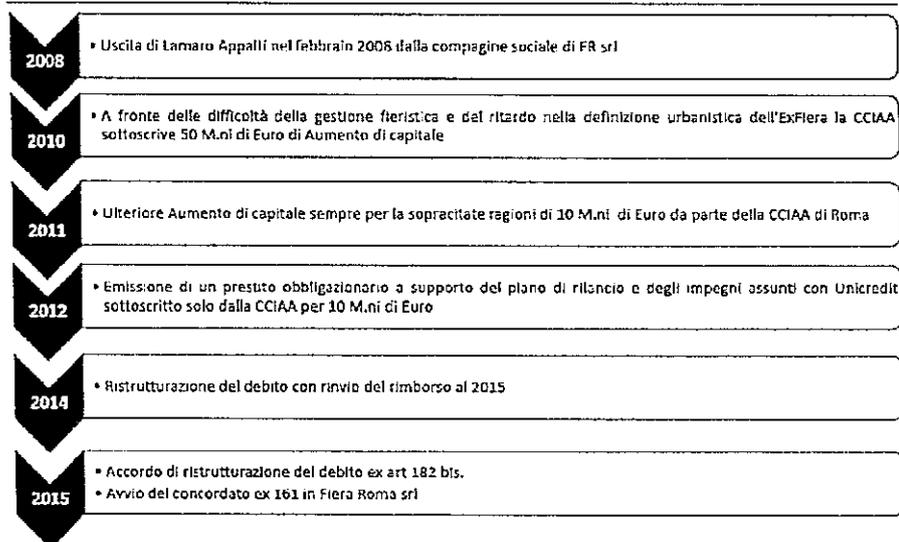
SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

- Il gruppo Investimenti spa nasce alla fine degli anni 90 con la trasformazione dell'Ente Fiera Roma in spa e si evolve dal 2004 in una struttura che separa l'attività infrastrutturale (Investimenti spa) e l'attività di gestione fieristica (Fiera Roma srl) al fine di poter coinvolgere capitali privati nella gestione.
- Nel 2005 i soci approvano (delibera assemblea dei soci 23/09/2005) il progetto di nascita della nuova società da finanziarsi (cfr delibera del Consiglio Comunale n. 233 del 19 Settembre 2005) mediante versamento in denaro e valorizzazione dell'asset immobiliare "Vecchia Fiera" entro il 2007, con la conseguente cessione tramite apposita gara entro Luglio 2009.
- Su queste premesse Unicredit sosteneva l'iniziativa con finanziamento di 300 M.ni € modulando il rimborso in base alla tempistica sopra evidenziata, approvata all'umanità dei soci.
- Oggi il Gruppo si trova in una grave crisi di liquidità, con la conseguente impossibilità di far fronte agli impegni finanziari principalmente con Unicredit (oltre 190 M.ni di Euro di indebitamento bancario oltre a circa 11,4 M.ni di Euro di prestito obbligazionario), determinata dai seguenti elementi:
 - Perdite gestionali e indebitamento crescente da parte della controllata Fiera Roma srl.
 - Ritardata approvazione della variante di destinazione d'uso dell'ExFiera, che ha reso impraticabile la cessione a terzi al giusto valore con conseguente impossibilità del rimborso del finanziamento con Unicredit (la stima degli interessi pagati oltre le previsioni: 70 M.ni/€)
 - Con la nuova delibera del Consiglio di Roma capitale del 9 Agosto si riduce significativamente il valore potenziale dell'ExFiera e riparte un iter procedurale che potrebbe concludersi nel 2017, ma l'ennesimo accordo con Unicredit è decaduto e il nuovo piano finanziario non può ormai prescindere da risorse conferite dai soci.

Storia del Gruppo (1 di 2)



Storia del Gruppo (2 di 2)



In questo contesto, ai sensi dell'articolo 6 comma 2 del DGLS 175/2016 Investimenti spa ha predisposto una specifica valutazione del rischio di crisi aziendale.

In particolare l'azienda ha già sottoscritto il 30 Settembre 2015 un accordo di ristrutturazione del debito successivamente omologato dal tribunale di Roma il 23 marzo 2016. A seguito dei fatti intervenuti e descritti nella relazione sulla gestione (sopra sintetizzati) il 30 Settembre 2016 è decaduto l'accordo di ristrutturazione del debito e sono venuti meno i presupposti della continuità aziendale.

Il CDA ha quindi predisposto e sottoposto all'approvazione dei soci, nell'assemblea del 3 Novembre 2016 un piano di ristrutturazione aggiornato redatto ai sensi dell'art 14 commi 4 e 5 del DGLS 175/2016. Il piano è stato approvato dall'assemblea dei soci.

Trovandosi l'azienda nelle condizioni previste all'art.14 del sopracitato DGLS per la valutazione del rischio di crisi aziendale si fa integralmente riferimento al predetto documento già illustrato alla compagine societaria.

Comunque in sintesi detto piano si pone come obiettivi:

1. La riduzione del debito finanziario verso il ceto bancario a circa 14 M.ni di Euro al 2018 rispetto alla situazione attuale di oltre 190 M.ni di Euro
2. Il recupero di MOL positivo della capogruppo dal 2019
3. L'equilibrio economico dal 2019
4. Il passaggio in break-even economico della gestione fieristica (Fiera Roma srl) a valle del riconoscimento di un canone di locazione del polo fieristico alla capogruppo, dal 2019

L'articolato delle azioni prevede:

- Nel periodo 2017 -2018, si prevede l'alienazione: i) area ex fiera; ii) porzione dell'edificio relativo al Centro Direzionale del Nuovo Polo e iii) n.8 padiglioni afferenti il Nuovo Polo riducendo la capacità operativa del polo.
- A fronte di queste alienazioni sono previsti incassi per complessivi € 207,6 M.ni circa, di cui € 162 M.ni circa destinati alla riduzione del debito bancario e al pagamento dei relativi interessi e, circa € 26 M.ni destinati a copertura degli oneri finanziari, circa 15 Milioni destinati ad investimenti / interventi di manutenzione sul nuovo polo e il residuo per la gestione.

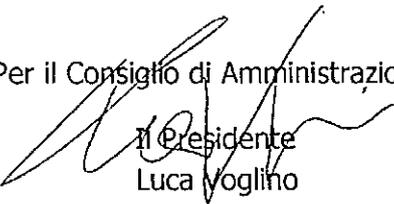
In parallelo si deve proseguire nel programma di ristrutturazione di Fiera Roma srl che deve essere in grado di riconoscere una locazione del complesso fieristico.

- In funzione dei tempi necessari all'approvazione definitiva da parte dell'amministrazione di Roma Capitale e della Regione Lazio della Variante Urbanistica, si rileva che per l'arco temporale 2015-2016 è necessario il supporto di Unicredit al processo di risanamento, in particolare prevedendo: i) il rinvio dei rimborsi e del pagamento degli oneri finanziari; ii) la

ristrutturazione/rifinanziamento di quota parte dei flussi afferenti il contratto di copertura dal rischio di tasso d'interesse.

- Inoltre è stato richiesto un supporto dei soci per 15,5 M.ni € in forma di aumento di capitale.

Per il Consiglio di Amministrazione



Il Presidente
Luca Voglino