

Acqua Marcia Immobiliare S.r.l.

Sede in Roma, Lungotevere Aventino n. 4

Capitale Sociale Euro 150.000.000= interamente versato

Codice Fiscale, numero di partita Iva e iscrizione del Registro delle Imprese

di Roma 04103580967

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Acqua Marcia S.p.A.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2011

Spett.le socio,

come previsto dallo statuto deliberato, al collegio sindacale della società è stata attribuita l'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 c.c., essendo la revisione legale dei conti di competenza della società di revisione.

Nel corso dell'esercizio la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle legge e dello statuto. Abbiamo altresì vigilato sui principi di amministrazione seguiti dagli amministratori e richiamiamo la vostra attenzione su quanto segue.

1. Situazione aziendale

Vi informiamo, sin da subito, che – come anche rilevato dall'amministratore unico nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa – nel corso dell'esercizio 2011 e nei primi mesi dell'esercizio 2012, la profonda crisi finanziaria in cui si trovano la società ed il gruppo sin dal 2010, si è ulteriormente acuita e ciò ha indotto l'organo amministrativo, nel perdurare della trattativa con il sistema bancario, ad affidare ad un *team* di professionisti l'incarico di predisporre, ove si fosse reso

necessario, la documentazione occorrente per ricorrere alla procedura di concordato preventivo, ai sensi degli articoli 160 e seguenti del R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

I tentativi di composizione negoziale della crisi finanziaria manifestatasi nell'esercizio 2010 non sono andati a buon fine ed il 3 luglio scorso le banche creditrici hanno definitivamente respinto la richiesta di accordo di ristrutturazione dei debiti, ai sensi dell'art. 182-*bis* del citato RD 267/42.

Ciò ha reso dunque attuale il ricorso alla opzione concordataria ed allo scopo l'organo amministrativo ha convocato l'assemblea per le relative delibere.

Nella situazione esposta, nel corso del 2011 e nel 2012, la vostra società è stata sostanzialmente inattiva, essenzialmente a causa della carenza di liquidità che non ha consentito di proseguire, né sviluppare, le iniziative immobiliari già avviate o in procinto di esserlo.

Da parte del collegio sindacale è stato in più occasioni fatto richiamo all'organo amministrativo, affinché non fossero assunte iniziative non sostenibili dal punto di vista finanziario, con limitazione dell'impiego della scarsa liquidità residua a pagamenti effettuati nel rigoroso rispetto della *par condicio creditorum* e comunque strettamente necessari ad assicurare quanto occorrente per preservare il patrimonio sociale e la assistenza professionale finalizzata alla risoluzione della crisi.

Tale situazione di grave incertezza condiziona il giudizio sul bilancio, in particolare con riguardo ai rapporti con parti correlate ed alla continuità aziendale di cui ai paragrafi successivi.

2. Rapporti con parti correlate

Come descritto dagli amministratori nella relazione sulla gestione e nell'allegato 1 alla stessa a cui si rinvia, nel corso dell'esercizio la società ha continuato a mantenere i propri rapporti con le altre società del gruppo.

Per il giudizio di revisione contabile si rinvia alla relazione del soggetto incaricato della revisione stessa.

Il collegio sindacale segnala inoltre che nel corso del 2011, anche a seguito delle sollecitazioni del collegio stesso, la società – che vanta un credito di 29,5 milioni di euro nei confronti della controllante Gedeam Investments Group Inc. S.A. in liquidazione relativamente all'acquisto della partecipazione nella Sviluppi Immobiliari Pavia SpA – ha ottenuto dal proprio debitore il rilascio di

un pegno a garanzia del suddetto credito, classificato nelle immobilizzazioni finanziarie.

A proposito di tale vicenda, il collegio ricorda che, secondo l'atto aggiuntivo stipulato nel 2010, l'importo doveva essere interamente restituito qualora, entro il 4 giugno 2012, si fosse verificata la condizione risolutiva espressa del mancato rilascio delle concessioni edilizie, come previsto nel contratto originario sottoscritto dalla conferente Acqua Marcia spa. Il collegio, rimandando integralmente e richiamando i contenuti di quanto rappresentato nella propria relazione al bilancio al 31 dicembre 2010, fa presente che in data 27 giugno 2012, avendo accertato il verificarsi della predetta condizione risolutiva, ha trasmesso una lettera raccomandata ai consiglieri di amministrazione della società nella quale è stato chiesto al consiglio di attivarsi immediatamente al fine di porre in essere tutte le azioni necessarie al recupero di detta ingente somma, nell'interesse della società e dei suoi creditori. A seguito di tale comunicazione, in data 4 luglio 2012, il consiglio di amministrazione ha deliberato di inviare nell'immediatezza una lettera di richiesta di restituzione dell'importo addizionale versato. In data 12 luglio 2012 il collegio ha reiterato una richiesta di informazioni in merito alle iniziative intraprese dalla società, ricevendo notizia dell'avvenuto invio della domanda di restituzione dell'importo che è stata inviata alla controllante indiretta, Gedeam Investments Group inc. sa in liquidazione, solo il giorno successivo (13 luglio 2012).

In mancanza di una risposta da parte di Gedeam Investments Group inc. sa in liquidazione e comunque della restituzione anche parziale dell'importo richiesto, l'amministratore ha svalutato integralmente il credito *de quo* considerandolo irrecuperabile. Le circostanze esposte costituiscono, a parere del collegio sindacale, indizio di una operazione azzardata e imprudente che ha comportato una riduzione significativa del patrimonio aziendale e che il collegio sindacale ha già contestato agli amministratori non appena ne è venuto a conoscenza, richiedendo agli stessi di porre in essere tutto quanto necessario al fine di eliminarne gli effetti negativi.

Infine il collegio sindacale segnala che, in data 9 agosto 2012, piuttosto che procedere con una più efficace azione monitoria, l'amministratore unico ha avviato, inspiegabilmente, il procedimento arbitrale contro la parte correlata ed ha sostenuto e pagato ingenti costi legali del tutto ingiustificati, a nostro parere, nella grave crisi finanziaria in cui versa la società. A parere del collegio sindacale tali

comportamenti costituiscono gravi irregolarità.

3. Continuità aziendale

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, il collegio sindacale ha ritenuto non più sussistente il requisito della *continuità aziendale* anche per effetto dell'ormai acclarata impossibilità di raggiungimento dell'oggetto sociale. A tal proposito Vi informiamo che, constatata tale situazione, l'8 agosto 2012 il collegio sindacale ha sollecitato, con formale diffida, l'amministratore unico a procedere all'accertamento del verificarsi di una delle cause di scioglimento della società, inviandogli anche il verbale della propria riunione del 12 luglio 2012.

Malgrado il grave stato di crisi aziendale, il collegio sindacale ritiene tuttora adeguato l'assetto organizzativo della società, nell'ambito dei servizi generali di gruppo assicurati dalle società allo scopo preposte, confermato dalle informazioni ottenute nel corso dell'esercizio dai responsabili delle funzioni. A tale riguardo non abbiamo particolari indicazioni da riferire.

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

Ai sensi dell'art. 2408 c.c. Vi informiamo di non aver ricevuto alcuna denuncia da parte dei soci.

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011; le procedure inerenti la sua formazione e struttura si sono svolte in modo regolare, fatta eccezione per l'approvazione del suddetto progetto, per la quale l'organo amministrativo della società ha impiegato un termine superiore a quello consentito dalla legge e dallo statuto di 180 giorni. L'organo amministrativo, infatti, ha ritenuto sussistenti oggettive esigenze aziendali, diffusamente motivate nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, che giustificano il differimento della sua approvazione oltre il limite stabilito dall'art. 2364, comma secondo del codice civile.

Il collegio sindacale ha stigmatizzato nelle opportune sedi, in accordo con il revisore legale dei conti,

il ritardo nell'approvazione del progetto di bilancio da parte degli amministratori ed il conseguente ritardo nella convocazione dell'assemblea chiamata ad approvarlo ed evidenzia che il mancato rispetto del termine di cui sopra configura un'irregolarità da parte degli amministratori, censurabile da parte dei soci, anche mediante azione di responsabilità, in presenza delle necessarie condizioni.

Informiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data al bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e non ci sono osservazioni particolari da riferire. Rinviamo alla relazione del revisore legale dei conti specificamente incaricato di tali controlli, ci limitiamo a segnalare, come già riferito, che l'amministratore unico ha adottato dei criteri di valutazione diversi rispetto a quelli degli esercizi precedenti, riconoscendo di fatto l'assenza della *continuità aziendale* ed applicando, nella valutazione degli elementi patrimoniali attivi e passivi, criteri di liquidazione. Il collegio sindacale condivide tale scelta.

La modificazione dei criteri di valutazione costituisce la ragione principale del risultato negativo dell'esercizio pari ad €. 239.585.235, che ha determinato l'azzeramento del patrimonio netto della società con un ulteriore *deficit* di €. 118.664.372, sulla cui copertura dovrà deliberare la convocata assemblea dei Soci, anche per l'eventuale scioglimento della Società e la sua messa in liquidazione.

Infine, il Collegio fa presente al socio che con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2011 cessa, per compiuto triennio, il mandato conferito al collegio stesso. Vi ringraziamo della fiducia accordataci.

Roma, 14 settembre 2012

Il Collegio Sindacale

Prof. Dott. Riccardo Acernese (Presidente)

Dott. Roberto Fracassi (Sindaco Effettivo)

Dott. Antonio Santi (Sindaco Effettivo)