

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

Capitale sociale € 106.323.728

Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006

Camera di Commercio di Roma

Numero di R.E.A.: 898520

**BILANCIO AL 31/12/18**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1 Costi impianto e ampliamento	0	0
2 Costi 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	205	261
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre	0	0
	<u>205</u>	<u>261</u>
<i>II. Materiali</i>		
1 Terreni e fabbricati	144.342.792	202.627.420
2 Impianti e macchinario	96.550	362.999
3 Attrezzature industriali e commerciali	175	1.097
4 Altri beni	145.504	145.904
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<u>144.585.021</u>	<u>203.137.420</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	6.787
3) Altri titoli	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	<u>11.952</u>	<u>11.952</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<u>144.597.178</u>	<u>203.149.633</u>



<b>C) Attivo Circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e consumo	0	0
2) Prodotti in corso lavoraz. e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	139.912.178	85.000.000
5) Acconti	0	0
	<u>139.912.178</u>	<u>85.000.000</u>
 <i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	148.795	159.534
- oltre 12 mesi	0	0
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	377.536	321.809
- 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	911.213	916.244
- oltre 12 mesi	0	0
5ter) Imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5quarter) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.243.298	1.243.298
- oltre 12 mesi	0	0
	<u>2.680.842</u>	<u>2.640.886</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	3.918.171	2.033.363
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	373	309
	<u>3.918.544</u>	<u>2.033.672</u>
 <b>Totale attivo circolante</b>	<b>146.511.564</b>	<b>89.674.558</b>
 <b>D) Ratei e risconti</b>	<b>104.301</b>	<b>117.831</b>
 <b>Totale attivo</b>	<b>291.213.042</b>	<b>292.942.022</b>

Stato patrimoniale passivo	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	106.323.728	93.272.987
II. Riserva da soprapprezzo azioni	0	0
III. Riserve di rivalutazione	0	0
IV. Riserva legale	24.097	0
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Versam. Soci c/aumento capitale	0	9.099.886
VI. Altre riserve distintamente indicate	19.897.108	19.897.108
VII. Riserva per operaz. di copertura dei flussi finanz. atesi	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-37.789.946	-38.247.400
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-4.530.063	481.531
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>83.924.924</b>	<b>84.504.112</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	500.000	500.000
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
3) Altri	7.596.925	8.996.925
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>8.096.925</b>	<b>9.496.925</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>95.387</b>	<b>87.045</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi	11.811.951	11.629.049
- 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	184.281.308	184.309.972
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	1.729.599	1.694.472
- 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	1.095.254	971.988
- 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	95.736	77.314
- oltre 12 mesi	0	0
13) Debiti verso Istituti Previdenziali		
- entro 12 mesi	6.795	3.320
- oltre 12 mesi	0	0
14) Altri Debiti		
- entro 12 mesi	20.867	21.398
- oltre 12 mesi	0	0
<b>Totale debiti</b>	<b>199.042.710</b>	<b>198.708.712</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>53.096</b>	<b>145.227</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>291.213.042</b>	<b>292.942.022</b>

Conto Economico	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813	184.351
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	192.310	276.223
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>418.123</b>	<b>460.574</b>
<b>B) COSTI DI PRODUZIONE</b>		
6) Materie prime, sussidi, consumo e di merci	2.867	4.416
7) Per servizi	981.797	1.329.619
8) Per godimento di beni di terzi	12.972	12.972
9) Per personale	88.864	125.827
a) salari e stipendi	61.214	88.950
b) oneri sociali	18.974	27.250
c) trattamento di fine rapporto	8.676	9.627
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni	3.640.277	6.991.683
a) Ammortamento immobilizz. immateriali	56	760
b) Ammortamento immobilizz. materiali	3.640.221	6.570.424
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	420.499
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liq	0	0
11) Variaz. rimanenze mat. prime, suss. consum.	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	46.599	19.477
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.773.376</b>	<b>8.483.994</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>-4.355.253</b>	<b>-8.023.420</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
16) Altri proventi finanziari	9.291	8.813.345
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizz. diversi da partec.	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circol. diversi da partec.	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	9.291	8.813.345
17) Interessi e altri oneri finanziari	184.101	308.394
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-174.810</b>	<b>8.504.951</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) Rivalutazioni	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
19) Svalutazioni	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
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE</b>	<b>-4.530.063</b>	<b>481.531</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-4.530.063</b>	<b>481.531</b>

## INVESTIMENTI SPA

### RENDICONTO FINANZIARIO 31/12/2018

#### A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	-	4.530.063	481.531
Imposte sul reddito		-	-
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	174.810	-	8.504.951
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-	4.355.253	-
1.023.420			8.023.420
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel</b>			
Accantonamento per rischi		-	-
Accantonamento TFR		8.676	9.627
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.640.277		8.571.184
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria		-	420.489
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-	708.300	-
1.022.110			1.022.110
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>			
Decremento/(incremento) delle rimanenze		-	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	10.739		266.328
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	35.127	-	58.981
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	13.530	-	65.013
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-	92.131	91.130
Decremento/(Incremento) altri crediti	-	50.695	-
Incremento/(Decremento) altri debiti	144.632		532.440
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-	645.098	-
513.905			513.905
<b>Altre rettifiche</b>			
Interessi incassati/(pagati)		8.082	4.594
(Imposte sul reddito pagate)		-	-
Dividendi incassati		-	-
Utilizzo dei fondi rischi e TFR	-	1.400.335	-
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-	2.037.340	-
993.671			993.671
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	-	2.037.340	-
993.671			993.671

#### B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti		-	-
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	-	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti		-	-
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-	8.600.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti		-	8.600.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	-	-	8.600.000

#### C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

<b>Mezzi di terzi</b>			
Incremento prestito obbligazionario		-	-
Variazione debiti verso banche	-	28.664	-
Variazione fondi rischi per strumenti finanziari derivati di copertura		-	16.835.775
<b>Mezzi propri</b>			
Variazione riserve		-	16.835.775
Versamento on C/ capitale	3.950.876		9.099.888
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	3.922.212		9.069.874
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	1.884.872	-	523.797
Disponibilità liquide iniziali	2.033.672		2.557.469
Disponibilità liquide finali	3.918.544		2.033.672





**INVESTIMENTI S.p.A.**

VIA PORTUENSE 1645/1647 00148 ROMA  
CAPITALE SOCIALE Euro 106.323.728,00  
Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006  
Camera di Commercio di Roma  
Numero di R.E.A.: 898520

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO  
AL 31/12/2018**

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 2018.

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. La verifica dell'assetto statico delle strutture del Nuovo Complesso Fieristico e la definizione delle intese con Roma Capitale circa le destinazioni d'uso alternative a quella fieristica dei padiglioni ai fini del realizzo sul mercato del loro controvalore.
5. I Rapporti con Unicredit S.p.A.
6. Situazione Fiera Roma srl
7. Attività e natura dei ricavi del 2018
8. Fatti rilevanti dell'esercizio.
9. Risultati economico/finanziari della gestione.
10. Evoluzione prevedibile della gestione.



11. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio
12. Continuità aziendale
13. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti ed altre società del Gruppo.
14. Informativa ai sensi dell'art. 2428 bis (c.c.) comma 2, n.6bis

## **1. Elementi di sviluppo del Nuovo Polo Fieristico**

### **Il mercato Fieristico - congressuale**

Nel 2018 si è confermato l'andamento positivo per il settore fieristico/congressuale già registrato nel 2017, secondo i dati di AEFI.

Dalle analisi effettuate nel corso del 2018 si sono evidenziati i seguenti risultati a livello nazionale:

- Il numero delle manifestazioni è cresciuto del 31%;
- gli espositori sono cresciuti complessivamente del +31%, con un incremento degli italiani (+27%), degli europei (+23%) e degli stranieri-extra UE (+8%);
- relativamente alla superficie occupata, le manifestazioni certificate hanno evidenziato un incremento complessivo del 27% rispetto all'anno precedente;
- i visitatori, infine, hanno registrato una crescita totale del 4%.

Tali dati confermano il trend positivo dell'ultimo triennio 2015-2017

Per il 2019 le previsioni descrivono un quadro positivo e di ottimismo da parte degli operatori europei.

### **Il contesto generale**

In termini macro economici OCSE il 2018 già evidenzia un rallentamento della crescita manifestata nel corso del 2017, con una crescita del PIL dello 1,0%.



Secondo l'ISTAT il quadro economico internazionale mostra persistenti segnali di debolezza, confermando quanto evidenziato dagli indici anticipatori compositi dell'Ocse.

Segnali negativi per l'economia internazionale provengono anche dagli indici di fiducia delle imprese dei principali paesi/aree dove i giudizi sfavorevoli sulla situazione corrente si sommano a quelli sulle aspettative. Tale pessimismo riflette una insolita concentrazione di fattori negativi per la domanda globale quali tensioni politiche in vari paesi, il no-deal della Brexit e la perdurante guerra commerciale USA-Cina

L'occupazione si mantiene su livelli dei mesi precedenti con un aumento significativo dei dipendenti permanenti.

Anche gli investimenti hanno segnato un aumento congiunturale (+0,1%) alimentato dalla ripresa della componente Impianti, macchinari e armamenti (+0,9%).

L'inflazione è ricominciata ad aumentare ma il quadro complessivo indica un posizionamento su valori storicamente bassi; nel 2019 l'aspettativa è una crescita salirebbe all'1,6, per effetto di una moderata accelerazione delle retribuzioni.

La controllata **Fiera Roma S.r.l.** ha realizzato n.77 Manifestazioni, di cui n. 49 fiere espositive, con 269.860 mq venduti (+25 % rispetto al 2017), e n. 28 congressi, concorsi ed altri eventi. Complessivamente l'attività ha consuntivato n. 250 gg di manifestazioni, con un tasso di saturazione del 68,5 % rispetto al 56,4 % del 2017.

Tra le manifestazioni espositive sono state particolarmente rilevanti:

- a. Festival dell'Oriente, n. visitatori 116.532
- b. Romics Primavera, n. visitatori 99.057
- c. Romics Autunno, n. visitatori 91.163
- d. Maker Faire, n. visitatori 54.967
- e. Motodays, n. visitatori 50.110

Di particolare rilevanza nell'area "eventi" i seguenti concorsi e convention:

- a. Convention JW (Testimoni di Geova), n. presenze 90.000



b. Concorso della Magistratura (Ministero della Giustizia), n. presenze 75.000

c. Concorso AIFA (Ministero della Salute), n. presenze 40.000

d. Concorso DAP (Ministero della Giustizia), n. presenze 40.000

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

Anche nel 2018 sono proseguite le attività finalizzate all'attuazione del piano di risanamento predisposto e approvato dall'assemblea dei soci in data 24 ottobre 2016, 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 L.F. avviata dalla controllata Fiera Roma S.r.l., a ridurre significativamente l'esposizione debitoria di Investimenti S.p.A., nonché a sostenere gli investimenti necessari per la manutenzione del nuovo polo fieristico.

### **Il piano di risanamento**

Il Piano di risanamento finanziario di Investimenti S.p.A., approvato dall'Assemblea dei Soci del 24 ottobre 2016 - 3 novembre 2016, si basava sulla valorizzazione, tramite cessione a terzi di una parte del patrimonio immobiliare, nonché su un aumento di capitale scindibile per 15,5 mln/€, al fine di disporre delle maggiori risorse necessarie a ridurre l'esposizione debitoria di Investimenti.

Tale aumento di capitale si è concluso con la sottoscrizione e versamento complessivo per 13,0 € MIL, di cui 10,0 € MIL da parte del socio CCIAA e 3,0 € Mil da parte del socio Regione Lazio e del socio Lazio Innova, che ha successivamente ceduto le sue quote al socio Regione Lazio. A fronte di ciò Investimenti S.p.A. ha versato alla controllata Fiera Roma srl 10,00 € MIL a sostegno della procedura concordataria, mentre 3,0 € MIL (quanto versato dalla Regione Lazio e Lazio Innova) sono vincolati ad investimenti sul nuovo polo fieristico.

Il piano di dismissioni prevedeva la vendita :

- 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 risultavano essere previsti incassi per complessivi 207,6 mln/€ circa destinati alle seguenti finalità:

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

Poiché, come meglio specificato nel punto successivo, le procedure per il rilascio della variante urbanistica sull'area ex Fiera non sono ancora concluse, e le autorizzazioni urbanistiche necessarie all'alienazione della porzione di polo fieristico necessarie per un utilizzo differente da quello fieristico, il piano di risanamento deve essere rivisto anche alla luce delle attuali condizioni di mercato come si dirà in seguito all'interno del paragrafo n.5.

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

Il processo di valorizzazione dell'area afferente l'ex polo fieristico sito in Via Cristoforo Colombo è iniziato nel corso del 2005 e non ha mai raggiunto una definizione finale nell'arco degli anni successivi. Di seguito si riassume la cronistoria degli eventi maggiormente significativi che ne hanno caratterizzato l'evoluzione.



2005	• Delibera del Consiglio Comunale di Roma sul Piano Industriale di Nuova Fiera con impegno a valorizzare l'area ex Fiera
2006	• A fronte di una delibera di indirizzo della Giunta Veltroni, favorendo 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 pre-qualifica per gara di cessione Ex -Fiera
2006	• Gennaio 2006, la giunta approva la bozza di accordo di programma
2006	• Si dimette la Giunta Veltroni
2006	• Decadono tutte le delibere non approvate dal Consiglio Comunale
2006	• Si concorda con gli uffici di Roma Capitale di procedere ad un variante urbanistica, ai sensi del piano di utilizzo della Colombo
2006	• Vengono imposte le linee guida della Variante Urbanistica
2010	• Dicembre 2010, memoria d'indirizzo della Giunta Alemanno
2010	• 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	• Gennaio 2011, Giunta approva delibera sulle linee guida
2011	• Luglio 2011 la giunta approva la variante urbanistica e la invia alla commissione consiliare
2011	• Approvazione da parte della commissione consiliare e invio all'aula per l'adozione
2012	• Verifica applicabilità Piano Casa – lancio opera di progettazione ai sensi del "Piano Casa"
2012	• Conclusione per la gara per la progettazione, ai sensi del "Piano Casa"
2013	• Inneschi di intesa generale con l'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale sulla variante di destinazione
2014	• Delibera della Giunta di Roma Capitale del 4 luglio che riduce le superfici edificabili da 87.000 mq a 67.500 mq di cui parte destinata a edilizia "convenzionata" e parte a "non residenziale"
2014	• Calendarizzazione da parte del Consiglio di Roma Capitale
2015	• Delibera del Consiglio Comunale di Roma Capitale del 14 luglio conferma le superfici edificabili a 67.500 mq
2015	• Avviata la procedura urbanistica
2016	• 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 30 dicembre 2016
2017	• Deposito domanda "Piano Casa"
2017	• Invio dal Comune alla Regione, il 22 settembre della documentazione relativa alla Variante Urbanistica
2018	• Messa a punto del progetto Piano Casa a 70.000 Mq secondo richieste tecniche dell'Amministrazione Comunale • Conferma applicabilità Piano Casa all'area ExFiera • Predisposizione di progetto Piano Casa a 44.360 Mq secondo richiesta Assessorato Urbanistica

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
<b>SUL massima ammissibile</b>	<b>91.314 mq</b>	<b>75.000 mq</b>	<b>67.500 mq</b>	<b>44.360 mq</b>
<b>Residenziale</b>	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>				
<b>Residenza libera</b>	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)
<b>Edilizia Residenziale Sociale (ERS)</b>	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)
<b>SUL Non residenziale</b>	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)

Come ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione 2017, sono stati sviluppati due percorsi autorizzativi al fine di rendere edificabile l'area:

1. Rilascio della variante urbanistica al PRG di competenza di Roma Capitale
2. Sviluppo della proposta ex legge 21/2009 (cd. Piano Casa), promossa dalla società, relativa alla istanza di un permesso a costruire.

In merito a queste attività, nel corso del 2018 i principali eventi sono stati:

1. Variante Urbanistica

La variante urbanistica alla fine del 2017, è stata oggetto di richieste di integrazione a Roma Capitale da parte della Regione Lazio.

Investimenti S.p.A. ha formalizzato istanza di accesso agli atti tanto presso i competenti uffici della Regione Lazio quanto presso quelli di Roma Capitale per avere contezza dello stato dell'iter di approvazione di detta Variante. Detta istanza è stata riscontrata dalla Regione Lazio, con una nota soprassessoria del 18.05.2018 (prot. n. U.0292224) con la quale è stato genericamente rappresentato che la richiesta di approvazione della Variante stava «*seguendo l'iter finalizzato all'adozione del provvedimento conclusivo con Deliberazione di Giunta regionale e alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale*»; dal Comune, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con una nota del 22.06.2018 (prot. n. 107428), con la quale è stato invece, comunicato, che non era intervenuto alcun «*atto di approvazione da parte della Regione Lazio essendo ancora in corso di predisposizione le attività previste dalla normativa vigente*» e che, per quanto di competenza di detto Dipartimento, erano ancora in corso di predisposizione *i seguenti elaborati: relazione geologico-vegetazionale di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 ed alla deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2649/1999; Studio di Microzonazione sismica di cui alla deliberazione della Giunta Regione Lazio n.545/2010*», con la precisazione che una volta completati e validati di detti atti, la Investimenti S.p.A. avrebbe potuto prendere visione;

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con successiva nota del 14.08.2018, (prot. n. 137903), ancora dietro sollecitazione di Investimenti S.p.A., ha comunicato che i richiamati elaborati di propria



competenza erano in corso di trasmissione e che, «nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, finalizzato alla definizione del procedimento di approvazione, la Regione Lazio ha chiesto a questo Ufficio alcuni approfondimenti in materia di mobilità e, in particolare, l'analisi trasportistica riferita al contesto territoriale in argomento», aggiungendo che la «predisposizione di tale documento è stata chiesta (..) al Dipartimento Mobilità e Trasporti con nota prot. QI 127826 del 26.07.2018».

Nel mese di Novembre 2018 tali informazioni non risultano ancora essere state trasmesse alla Regione Lazio, sicché la Investimenti S.p.A. ha formalizzato al Comune, formale atto stragiudiziale di significazione e diffida, proseguendo medio tempore nella informale interlocuzione con i competenti uffici, nel tentativo di adiuvarne la conclusione anche di questa fase procedurale.

Si ha inoltre notizia che la Regione Lazio abbia avviato la procedura sulla verifica di assoggettabilità della Variante alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica). In caso di esito positivo, sarà cura da parte del Comune di Roma a procedere ad una ulteriore integrazione documentale relativa alla VAS.

## 2. Piano Casa

L'istanza del permesso a costruire secondo il piano casa è stata oggetto di una comunicazione da parte di Roma Capitale alla società, ex art. 10 bis lg. Reg. Lazio 21/2009. La società ha provveduto entro il termine essenziale dei 10 gg concessi da Roma Capitale a rispondere alle richieste, sottoponendo una revisione progettuale che ha portato la SUL a circa 70.000 mq, compresi gli incrementi premiali.

Nell'ambito del procedimento sono pervenute due comunicazioni da parte di Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale e, segnatamente:

- la nota del 05.11.2018 (prot. n. 179774), a firma congiunta del Direttore e del Tecnico Istruttore con la quale, nel rendere il parere richiesto dalla Direzione Edilizia, preposta all'istruttoria sull'istanza di rilascio di permesso di costruire, è stato ritenuto che l'Area ex Fiera non possa ritenersi esclusa dalla sfera di applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. Lazio n. 21/2009 e ss.mm.ii., non rientrando tra gli ambiti

esclusi quali ivi previsti o individuati da Roma Capitale nell'esercizio della facoltà all'uopo concessa dalla medesima legge regionale (Rif. art. 2). In detto parere - in coerenza, peraltro, con i chiarimenti resi dalla Investimenti S.p.A., nella fase di contraddittorio procedimentale apertasi dopo la presentazione di detta istanza - si è rappresentato che, giusta le previsioni contenute nella Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 30.11.2012, non può ritenersi che l'Area ex Fiera concerna aspetti strategici dello strumento urbanistico generale, non essendo riconducibile a nessuna delle ipotesi di esclusione ivi individuate, in quanto ricompresa in un Ambito Pianificazione Particolareggiata Definita, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G.;

• la nota del 06.11.2018 (prot. n. 181183), a firma congiunta del Direttore e dell'Assessore All'Urbanistica, con la quale è stato comunicato alla Investimenti S.p.A. che:

- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle seguenti condizioni:

- adeguamento della proposta progettuale presentata, secondo le prescrizioni, i parametri e le grandezze urbanistico edilizie fissate nella Delibera dell'Assemblea capitolina n. 10 del 09.08.2016, e, in particolare, nel relativo Allegato D, con un dimensionamento dell'intervento a complessivi mq. 44.360 di SUL;

- parere favorevole della Regione Lazio, da rendere nel corso della Conferenza di Servizi che sarà convocata dai competenti uffici comunali, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della L.R. Lazio n. 21/2009 e ss.mm.ii., non appena sarà consegnata l'integrazione documentale concernente detto adeguamento della proposta progettuale;

- subordinatamente al ricorrere delle predette condizioni, il permesso di costruire potrà essere rilasciato, entro il 31.12.2018.

- saranno a carico della Investimenti S.p.A. gli oneri e le spese concernenti le demolizioni e gli sgomberi, da intendersi espressamente autorizzati, delle porzioni immobiliari dismesse di proprietà di Roma Capitale, insistenti sulle aree di sua proprietà.



Nel contesto della informale interlocuzione, è stata richiesta a Investimenti S.p.A. la riprogettazione dell'intervento, per realizzare il riallineamento della Superficie Utile Lorda edificabile alle previsioni della Variante urbanistica riadottata, quale condizione per la semplificazione e conclusione dell'iter procedimentale. Sono in corso le verifiche e gli approfondimenti necessari per valutare la fattibilità e, in esito, l'opportunità dell'introduzione di detta riprogettazione, anche ai fini dell'acquisizione dei necessari consensi.

Alla fine del 2018 è pervenuta da parte della Regione Lazio, a seguito della conclusione della Conferenza dei Servizi, l'approvazione del Piano Casa, con la richiesta di integrazione e revisione del progetto riguardante l'incremento della quota residenziale da destinare a locazione a canone calmierato, dal 20 al 30%.

Successivamente nel corso del 2019 si è dato seguito a tutte le richieste pervenute da Roma Capitale nell'auspicio che si adempia l'impegno a rilasciare i permessi a costruire.

#### **4. La verifica dell'assetto statico delle strutture del Nuovo Complesso Fieristico e la definizione delle intese con Roma Capitale circa le destinazioni d'uso alternative a quella fieristica dei padiglioni ai fini del realizzo sul mercato del loro controvalore.**

##### *A. - La verifica dell'assetto statico.*

Com'è noto, il Nuovo Complesso Fieristico è interessato da un processo di subsidenza, dovuta alle caratteristiche geologiche del terreno e ai consistenti riporti effettuati in fase di realizzazione delle opere, che ha determinato, nel tempo, cedimenti, uniformi e differenziali, con interessamento delle strutture, delle pavimentazioni esterne ed interne, delle murature, delle facciate, degli infissi e degli impianti, dei corpi di fabbrica edificati. Tuttavia, non essendo ancora noto, lo stato dei pali di fondazione e tantomeno l'evoluzione, nel tempo, del processo di subsidenza, per la necessaria previsione della sua evoluzione e dei tempi di esaurimento, non è ancora possibile ipotizzare interventi di salvaguardia e ripristino dei corpi di fabbrica di cui è prevista la dismissione.



Il processo di subsidenza, infatti, che si prevedeva si sarebbe esaurito o quantomeno rallentato, nel decennio, risulta ancora attivo ed ha dato luogo al contenzioso nei confronti delle società del Gruppo Lamaro che ne hanno effettuato la costruzione e/o la vendita, nonché nei confronti dei progettisti e delle compagnie di assicurazione.

Nel delineato contesto, l'utile espletamento di qualsiasi concreta iniziativa, intesa all'avvio del processo di pre-commercializzazione ed allo svolgimento di una formale procedura di confronto competitivo – come confermato dal sondaggio preliminare effettuato sul mercato – presuppone la compiuta verifica dell'assetto statico delle strutture. E ciò, al fine di evitare che si arresti il processo di *due diligence* dei potenziali acquirenti e, comunque, possa risultare invalidata la intervenuta dismissione degli *assets*, con le intuibili conseguenze risarcitorie.

L'accertamento dello stato delle strutture è realizzabile attraverso rilevamenti interferometrici da satellite e specifici modelli di calcolo. L'interferometria satellitare SAR è una tecnica molto efficace per la misura accurata di movimenti lenti del terreno dovuti non solo a subsidenza, ma anche a frane, terremoti e fenomeni vulcanici. Mediante tale tecnologia è possibile misurare spostamenti del terreno e delle strutture fisiche con precisione millimetrica a partire da dati acquisiti da satelliti che orbitano intorno alla terra a circa 600 km di distanza. Il rilevamento degli spostamenti mediante l'impiego dell'osservazione satellitare, i cui dati sono disponibili a partire dal 2010 a oggi, nel caso del Nuovo Complesso Fieristico risulta il più affidabile, in quanto i punti di riferimento a terra sono anch'essi instabili per effetto della subsidenza. La Investimenti S.p.A., dunque, al fine di dare esecuzione all'Accordo di Risanamento, con l'utile dismissione degli *assets* del Nuovo Complesso Fieristico necessari ad adempiere all'obbligo restitutorio assunto, si è dunque orientata a utilizzare la tecnica descritta, al fine di acquisire i necessari dati informativi.

Al fine di individuare il soggetto cui affidare l'incarico di svolgere l'analisi interferometrica, dopo una ampia, specifica e mirata selezione, la Investimenti S.p.A., ha invitato tre soggetti di primaria importanza a formulare una propria offerta: E-GEOS – An Agenzia Spaziale Italiana – ASI / TELESPAZIO Company; IREA – CNR di Napoli; NHAZCA S.r.l. - Spin-off dell'Università Sapienza di Roma.



L'incarico è stato affidato a E-GEOS che sta utilizzando direttamente la propria catena proprietaria di acquisizione dei dati e di elaborazione interferometrica (i dati rilevati dai satelliti sono originati dall'Agenzia Spaziale Italiana - ASI).

A fronte di queste valutazioni, e definito, come appresso, l'ambito delle destinazioni d'uso ammissibili in deroga al vincolo fieristico, sarà possibile procedere alla vera e propria pre-commercializzazione e dare avvio alla procedura competitiva di dismissione.

*B. Definizione delle nuove destinazioni d'uso ammissibili.*

Nella prospettiva innanzi delineata, sono in corso consultazioni con i competenti uffici di Roma Capitale circa la definizione delle nuove destinazioni d'uso dei padiglioni diverse da quella fieristica e delle procedure per ottenerne l'autorizzazione.

Infatti, giuste le previsioni dell'Accordo di Programma con il quale è stato approvato il Programma degli interventi denominato "Nuova Fiera di Roma" e le pattuizioni in coerenza trasfuse nella relativa convenzione urbanistica attuativa, deve ritenersi che sulle aree fondiari destinate ad ospitare i padiglioni fieristici, sia stato impresso un vincolo urbanistico di tipo conformativo destinato ad estendersi agli immobili su di esse realizzati. Tale vincolo, tuttavia, deve ritenersi possa essere rimosso, senz'uopo di varianti, previo consenso di Roma Capitale, purché in conformità con la normativa vigente e nel puntuale rispetto degli standard di legge, del resto, agevolmente rinvenibili in loco.

L'obiettivo sarebbe quello di pervenire alla sottoscrizione di un protocollo d'accordo con Roma Capitale, in guisa da disporre *ex ante* di un percorso amministrativo pre-definito per il conseguimento dell'assenso alla rimozione, in parte qua, dell'indicato vincolo. Ciò consentirebbe di avviare la pre-commercializzazione e le procedure di dismissione, senz'uopo di condizionarne gli esiti alla positiva verifica, in tal caso *ex post*, della fattibilità del negozio ipotizzato.

## **5. I Rapporti Con Unicredit S.p.A.**

L'Accordo di Risanamento con Unicredit S.p.A., finalizzato nel corso del 2017, prevedeva all'art.9 un «Pactum de non petendo e Accordo di Riequilibrio», per cui, qualora Investimenti spa non fosse stata in grado di rimborsare gli importi

dovuti al 31 dicembre 2019 a causa di proventi insufficienti derivanti dalla vendita dei beni oggetto del Piano Vendite, le Parti avrebbero, nei sei mesi successivi, negoziato in buona fede un secondo accordo modificativo che consentisse il risanamento dell'esposizione debitoria di Investimenti spa ed il riequilibrio della sua posizione finanziaria ("Accordo di Riequilibrio").

Investimenti spa ha, quindi, manifestato alla Banca la necessità di pervenire ad una revisione dell'Accordo di Risanamento, mediante la stipula di un secondo accordo modificativo, da corredarsi di apposita appendice alla asseverazione già resa ex art. 67 L.F., anticipando la negoziazione di detto Accordo di Riequilibrio, alla luce delle seguenti circostanze sopravvenute:

- (i) con riferimento all'iter di approvazione del Piano Casa per l'Area Ex Fiera - privilegiato rispetto all'iter di approvazione della Variante Urbanistica generale con la duplice finalità di contrarre la tempistica necessaria alla valorizzazione dell'asset e di conseguire, in unico contesto, la variazione delle destinazioni d'uso insediabili ed il rilascio dei titoli abilitativi per la edificazione, Investimenti spa ha ricevuto la comunicazione di Roma Capitale del 28 dicembre 2018, che ha confermato l'acquisizione di tutti i pareri richiesti in sede di Conferenza dei Servizi decisoria, seppure con prescrizioni prontamente adempiute. Con il ritiro dei titoli abilitativi si sortirebbe il duplice effetto negativo di una riduzione della SUL libera edificabile, per il mancato riconoscimento della premialità prevista dalle vigenti disposizioni e di destinare ad edilizia a canone calmierato una quota pari al 30% della SUL assentita;
- (ii) l'iter di approvazione della Variante Urbanistica generale dell'Area Ex Fiera - divenuto a questo punto nuovamente presupposto imprescindibile per la valorizzazione dell'asset ed il realizzo del suo controvalore sul mercato - necessita di essere ripreso e definitivamente concluso da parte delle Autorità competenti, con tempi maggiori ed incompatibili con quelli attualmente previsti nell'Accordo di Risanamento;
- (iii) il vincolo fieristico, di cui sono gravati i padiglioni della Nuova Fiera di Roma e l'adiacente terreno c.d. di Fase 2, si è rivelato un limite insuperabile per la collocazione e realizzo sul mercato di detti assets, sicchè si è avviato con Roma Capitale il processo per la rimozione di detto vincolo. Si ritiene che sarà possibile ottenere la rimozione del citato vincolo in quota parte, dovendo i residui assets continuare a garantire l'attività



fieristica, ritenuta di interesse pubblico generale per la Capitale, con la duplice conseguenza della necessità di disporre di tempi maggiori ed incompatibili con quelli attualmente previsti nell'Accordo di Risanamento, e, per altro verso, di ridefinire gli assets al servizio del debito;

- (iv) la necessità, una volta ridefiniti e valorizzati gli assets a servizio del debito, di trovare, d'intesa ed in coerenza con le mutate condizioni del mercato di riferimento, il miglior equilibrio, nell'ambito delle già studiate procedure di dismissione che la vigente normativa impone alla Investimenti spa di seguire, per il più celere e proficuo incontro tra domanda ed offerta;
- (v) Investimenti spa, soggetta a controllo pubblico, deve adottare senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause attraverso un idoneo piano di risanamento;

#### 5.1 Sintesi dei contenuti dell'Accordo di Riequilibrio

A seguito della mancata definizione della procedura urbanistica di variante e della penalizzazione, in termini di SUL assentita, della procedura di approvazione del Piano Casa in relazione all'Area Ex Fiera, nonché delle difficoltà incontrate nella dismissione dei Padiglioni della Nuova Fiera di Roma e del Terreno di Fase 2, a causa dell'insistenza del vincolo fieristico, Unicredit e Investimenti spa hanno ritenuto opportuno anticipare la definizione di un Accordo di Riequilibrio che prenda atto della situazione e, ricorrendone le condizioni, come appresso chiarito, consenta la ridefinizione degli assets a servizio del debito ed un meccanismo di esdebitamento agevolato, mediante lo stralcio di un'importante quota del complessivo debito di 185 milioni.

In sostanza, al ricorrere delle condizioni, appresso dettagliate, Investimenti spa avrà esclusivamente l'obbligo di attivare e condurre le procedure di vendita dell'Area ex Fiera, dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), del Terreno di Fase 2 e di ulteriori 4 Padiglioni, (Padiglioni 7, 8, 9 e 10), ma solo nel caso in cui fosse concessa anche su questi la variazione di destinazione d'uso.

Concluso il procedimento di vendita e reso disponibile il netto ricavo ad Unicredit, il restante debito sarà stralciato ovvero convertito in strumenti finanziari partecipativi. Ne consegue che Investimenti spa, con la definizione

dell'Accordo di Riequilibrio assumerebbe, a proprio carico, esclusivamente l'obbligo di eseguire il Piano, ossia l'obbligo di conseguire la valorizzazione, a fini urbanistici ed edilizi, degli assets a servizio del debito, per come ridefiniti, e di esperire il procedimento di vendita, nei termini convenuti (rispettivamente 26 mesi per la valorizzazione e complessivi 42 mesi per il completamento delle procedure di vendita), ma sarà tenuta sostanzialmente a rimborsare solo il ricavato delle vendite, salvo quanto previsto in usuale clausola di ristoro, così conseguendo, il riequilibrio economico e finanziario. Comunque, in caso di mancata modifica della destinazione d'uso dei padiglioni n.11-12-13-14 e relativi SC e del terreno di fase 2, Investimenti Spa dovrà rimborsare un importo floor pari a 25 milioni.

Le condizioni essenziali perché questo possa avvenire sono:

1. L'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020.
2. La rimozione del vincolo fieristico gravante sui 11, 12, 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze) ed il riconoscimento, di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.
3. La rimozione relativamente al Terreno di Fase 2, del vincolo fieristico, anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'Autorità competente: (i) dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui alla Convenzione Urbanistica (art. 6, ultimo comma) e (ii) dell'attualità di una destinazione compatibile e/o comprensiva dell'uso a logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.
4. Il rinnovo della postergazione del prestito obbligazionario da realizzarsi entro il 30 novembre 2019.
5. L'approvazione, in sede assembleare, da parte dei soci del Accordo di Riequilibrio.

Ovviamente sono previste delle clausole di ristoro a favore di Unicredit nel caso in cui le azioni legali di Investimenti spa avessero successo ovvero Investimenti spa avesse dei flussi di cassa positivi straordinari / utili dalla gestione.

Sotto il profilo operativo, l'Accordo di Riequilibrio prevede la formalizzazione di un nuovo Piano delle Vendite e un Structured Memo che specifica tempistiche e modalità operative della attività da implementare. Il rispetto operativo di questi

due documenti sarà la condizione essenziale di mantenimento dell'equilibrio finanziario.

L'Accordo di Riequilibrio prevede la modifica della clausola limitativa della facoltà di cessione del credito, da parte di Unicredit, contenuta all'art. 15 dell'Accordo di Risanamento. Conseguentemente, con il perfezionamento dell'Accordo di Riequilibrio, Unicredit ha la facoltà di cedere il credito ad un fondo di "Non Performing Loans" che sarà tenuto, divenendone parte, al rispetto dell'Accordo di Riequilibrio. Qualora, però, di detto Accordo di Riequilibrio non dovessero verificarsi le condizioni essenziali, quali dinnanzi esposte, la Investimenti spa non avrà ulteriormente, quale interlocutore, Unicredit spa in quanto il credito verrà ceduto a un fondo NPL ovvero a terzi.

## 5.2 Obiettivi

Lo scopo dell'Accordo di Riequilibrio è quello di modificare l'Accordo di Risanamento fissando un percorso temporale e contrattuale da adottare a cura di Investimenti spa per la valorizzazione (i.e. sviluppo dell'iter urbanistico) e vendita dell'Area Ex Fiera e degli Altri Immobili, come in appresso definiti, finalizzato al recupero dell'equilibrio economico e finanziario di Investimenti spa, che tenga ora conto:

- o delle mutate condizioni di mercato, per il più celere e proficuo incontro tra domanda ed offerta, nell'ambito delle procedure di dismissione che la vigente normativa impone di seguire a Investimenti spa, in quanto a controllo pubblico, di seguire;
- o della mancata conclusione dell'iter urbanistico della Variante Urbanistica generale entro il 31 dicembre 2018 e della necessità che venga definitivamente concluso entro il 31 marzo 2020;
- o della necessità che intervenga la rimozione del vincolo fieristico sui Padiglioni 11, 12, 13 e 14 della Nuova Fiera di Roma ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio.
- o della necessità di verificare se sia intervenuta la rimozione del vincolo fieristico, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio su altri quattro Padiglioni della Nuova Fiera di Roma;

- o della necessità che, relativamente al Terreno di Fase 2, intervenga la rimozione del vincolo fieristico ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio.
- o della conseguente ridefinizione (i) del patrimonio immobiliare di Investimenti spa a servizio del debito e (ii) del Piano Vendite, mediante un Nuovo Piano Vendite.

### 5.3 Immobili oggetto di cessione

Ricorrendo le condizioni essenziali dell'Accordo di Riequilibrio, quali dinnanzi esplicitate e fatta salva la Clausola di Ristoro, saranno considerati a servizio del debito i seguenti assets di Investimenti spa:

- (i) Area ex Fiera, una volta concluso entro il 31.03.2020, mediante approvazione della Variante Urbanistica, il processo di valorizzazione;
- (ii) Terreno di Fase 2, in esito alla rimozione del vincolo fieristico ed al riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- (i) Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai nn. 11, 12, 13 e 14, di cui sia stata previamente conseguita la rimozione del vincolo fieristico il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- (ii) altri quattro Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai nn. 7, 8, 9 e 10, a condizione che, nei 12 mesi successivi al perfezionamento dell'Accordo di Riequilibrio, Roma Capitale abbia formalmente consentito la rimozione del vincolo fieristico anche su questi.

Le tempistiche del Nuovo Piano Vendite, che avrà una durata massima di 42 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio prevede che:

- (i) il procedimento di dismissione dell'Area ex Fiera si concluda, salvo sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dal conseguimento dell'approvazione della Variante Urbanistica da conseguirsi entro il nuovo termine del 31 marzo 2020;
- (ii) il procedimento di dismissione dei Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai nn. 11, 12, 13 e 14 si concluda, salvo sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dalla intervenuta rimozione del vincolo fieristico e dal riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- (iii) il procedimento di dismissione del Terreno di Fase 2, si concluda, salvo la sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dall'intervenuta rimozione del vincolo fieristico, anche mediante presa d'atto, della sua inattualità, ai sensi di Convenzione e dal riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio
- (iv) il procedimento di dismissione dei residui ulteriori quattro Padiglioni della Nuova Fiera Roma si concluda, salvo sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dalla eventuale rimozione del vincolo fieristico, dovendosi, diversamente, gli stessi, ritenere stralciati dal contesto degli assets a servizio del debito, al ricorrere di specifiche condizioni tra cui la mancata modifica della destinazione urbanistica.

#### 5.4 Obblighi assunti da Investimenti spa

Qui di seguito sono indicati i principali impegni assunti da Investimenti spa con l'Accordo di Riequilibrio, il cui mancato rispetto, costituirà, a seconda dei casi, inadempimento e conseguente motivo di risoluzione di diritto ovvero condizione di recesso dall'Accordo di Riequilibrio:

- puntuale ed esatto rispetto di ciascuna previsione del Nuovo Piano



Vendite;

- attribuzione al CRO delle funzioni necessarie all'assolvimento dell'obbligo informativo di cui appresso circa l'iter urbanistico/edilizio e la implementazione del Nuovo Piano Vendite
- obbligo di Investimenti spa di informare puntualmente Unicredit con relazioni trimestrali del CRO sull'andamento di tutti gli iter urbanistici ed edilizi intrapresi ai sensi dell'Accordo di Riequilibrio, anche tramite eventuali comunicazioni di aggiornamento delle Amministrazioni competenti da ottenere a mezzo di periodiche richieste di accesso agli atti, anche civico, la prima da effettuarsi entro il 31 ottobre 2019. Investimenti spa dovrà, se ne ricorrano i presupposti, impugnare l'eventuale diniego di accesso agli atti da parte delle Amministrazioni competenti;
- la Banca Finanziatrice non abbia ricevuto evidenza scritta entro e non oltre il 30 novembre 2019 che il regolamento del Prestito Obbligazionario sia stato modificato in maniera tale da posticipare e/o postergare il termine per qualsiasi pagamento dovuto dalla Società (a titolo di capitale o interessi), ai sensi del Prestito Obbligazionario ad una data successiva alla Data di Scadenza Finale e che tale modifica sia valida, efficace e vincolante;
- ottenimento Variante Urbanistica Area ex Fiera entro il 31/3/2020;
- pubblicazione bando di gara Area Ex Fiera, in coerenza con il piano vendite;
- ottenimento rimozione vincolo fieristico relativamente almeno ai Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14 e riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- ottenimento rimozione vincolo fieristico relativamente al Terreno di Fase 2 e riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio.

In merito agli ultimi due punti, l'accordo prevede che allo scadere dei 26 mesi:



- se Investimenti spa dovesse riuscire ad ottenere:
- la rimozione del vincolo fieristico con riferimento ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14 ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica,
- la rimozione del vincolo fieristico con riferimento al Terreno di Fase 2, anche mediante presa d'atto, della sua inattualità, ai sensi di Convenzione, ed il riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica ovvero
- fornisca evidenza (tramite comunicazione/deliberazione delle autorità competenti e pareri legali pro-veritate da parte di consulenti indipendenti) che la destinazione d'uso dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e del Terreno di Fase 2 risultante all'esito della rimozione del vincolo fieristico è compatibile con la destinazione d'uso logistica,

si procederà con il Nuovo Piano Vendite, che dovrà essere concluso nei 42 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio e cui consegnerà l'esdebitamento agevolato di cui si è dato contezza in precedenza.

- se Investimenti spa non dovesse conseguire la rimozione del vincolo fieristico e il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso a logistica sui Padiglioni 11, 12, 13 E 14 e sul Terreno di Fase 2, ma fosse in grado di fornire evidenza documentale e tecnico/ legale (tramite comunicazione/deliberazione delle autorità competenti e pareri legali pro-veritate da parte di consulenti indipendenti) che attesti:
  - che la destinazione d'uso logistica è incompatibile con le aree, le zone e/o i comparti dove sono situati gli assets, con la indicazione di quali destinazioni d'uso siano compatibili ed ottenibili sulle aree, ovvero
  - che sia necessario una procedura più dispendiosa in termini di tempo e formalità e quindi non completabile entro il suddetto termine di 26 mesi (ad esempio variante piano regolatore generale) per ottenere la destinazione di uso logistica,

inizierà un periodo di standstill di sei mesi nel corso del quale le Parti dovranno negoziare in buona fede un nuovo percorso di valorizzazione degli assets. Nel corso di tale periodo di standstill, Investimenti spa dovrà fornire quanto prima ad Unicredit uno studio tecnico sulle aree e sulla loro valorizzazione, con il dettaglio dei vari passaggi e formalità da adempiere per ottenere la destinazione d'uso che verrà concordata tra le Parti nel periodo di standstill. Qualora, le Parti non dovessero raggiungere un accordo entro il suddetto periodo di standstill sul nuovo percorso di valorizzazione degli assets, Investimenti spa dovrà rimborsare ad Unicredit, a valere sui maggiori importi dovuti alla stessa, entro i 16 mesi successivi dalla scadenza del periodo di standstill, un importo non inferiore ad Euro 25 milioni (lo "Importo Floor", quale pre-concordato tra le Parti, ovvero, se maggiore, all'importo ricavato, al netto dei costi, dall'eventuale vendita di detti assets (il "Maggior Importo"). A tal fine, decorso il periodo di standstill senza che si sia trovato un nuovo accordo tra le Parti, Investimenti spa potrà anche procedere alla vendita di tali assets con le modalità che riterrà più opportune, nel rispetto della normativa applicabile, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo della Società di corrispondere alla Banca Finanziatrice l'Importo Floor entro i 16 mesi successivi alla scadenza del Periodo di Standstill. All'esito del pagamento dell'Importo Floor o del Maggior Importo, Unicredit dovrà cancellare le ipoteche iscritte sui Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e sul Terreno di Fase 2.

E' data facoltà a Investimenti spa di assolvere, in ogni momento, all'impegno di ottenimento della rimozione del vincolo fieristico e del riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, con riferimento ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e, con riferimento al Terreno di Fase 2, mediante il rimborso alternativo ad Unicredit, a valere sui maggiori importi dovuti alla stessa, un importo che viene concordemente determinato in Euro 20.000.000 (ventimilioni/00) per i Padiglioni 11, 12, 13 e 14 ed in Euro 5.000.000 (cinquemilioni/00) per il Terreno Fase 2.



## 5.5 Impegni di Unicredit

La Banca Finanziatrice, tenuto conto del mutato scenario come innanzi descritto in premessa:

- alla scadenza del termine dei 42 mesi (ovvero del maggior termine previsto, in ragione della procedura di standstill) dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio per il completamento del Nuovo Piano Vendite, si impegna a stralciare il debito che dovesse residuare ovvero a convertire in tutto o in parte tale debito in strumenti finanziari, se ed in quanto consentiti dalla natura di Investimenti spa, fatta salva la Clausola di Ristoro, sempre che:
  - (i) sia stata conseguita, entro il 31.03.2020, la valorizzazione dell'Area Ex Fiera, mediante approvazione della Variante Urbanistica;
  - (ii) state espletate e completate le procedure di vendita, in adempimento dello Structure Memo e delle previsioni di legge applicabili, anche se non si sia pervenuti alla cessione degli assets a servizio del debito per mancanza di offerenti;
  - (iii) siano state espletate e completate le procedure di vendita, in adempimento dello Structure Memo e delle previsioni di legge applicabili, anche se non si sia pervenuti alla cessione degli assets a servizio del debito per mancanza di offerenti;
  - (iv) siano stati offerti gli assets in assegnazione al creditore o a soggetto terzo da questi indicato, ferma la facoltà del creditore di rifiutare l'assegnazione, e
  - (v) se applicabile, sia stato effettuato da parte di Investimenti spa a Unicredit il pagamento dell'Importo Floor ovvero del Maggior Importo entro i 16 mesi successivi dalla scadenza del periodo di standstill.
- Si impegna a escludere definitivamente dal Nuovo Piano Vendite e dal contesto degli assets a servizio del debito i Padiglioni diversi dai Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14, per i quali entro 12 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio non sia stato rimosso, per qualsiasi motivo, il

vincolo fieristico e, decorsi 42 mesi (ovvero il maggior termine previsto, in ragione della procedura di standstill) dalla medesima data di stipula dell'Accordo di Riequilibrio a consentire la cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti su tali Padiglioni definitivamente esclusi dal Nuovo Piano Vendite, sempre che:

- (i) sia stata conseguita, entro il 31.03.2020, la valorizzazione dell'Area Ex Fiera, mediante approvazione della Variante Urbanistica;
- (ii) siano state espletate e completate le procedure di vendita, in adempimento dello Structure Memo e delle previsioni di legge applicabili, anche se non si sia pervenuti alla cessione degli assets a servizio del debito per mancanza di offerenti;
- (iii) siano stati offerti gli assets in assegnazione al creditore o a soggetto terzo da questi indicato, ferma la facoltà del creditore di rifiutare l'assegnazione, e
- (iv) se applicabile, sia stato effettuato da parte di Investimenti spa a Unicredit il pagamento dell'Importo Floor ovvero del Maggior Importo di cui sopra entro i 16 mesi successivi dalla scadenza del periodo di standstill.

#### 5.6 Clausola di Ristoro

L'Art. 10 dell'Accordo di Riequilibrio prevede una Clausola di Ristoro che disciplina un eventuale indennizzo a favore della Banca Finanziatrice di un importo massimo pari all'Importo Stralciato. Tale clausola dovrà essere estesa anche all'eventuale debito che dovesse residuare all'esito del completamento delle vendite degli asset secondo i termini, le condizioni e tempistiche del Nuovo Piano Vendite e che dovesse essere stralciato dalla Banca Finanziatrice ai sensi dell'Accordo di Riequilibrio (Debito Residuo). La nuova Clausola di Ristoro dovrà prevedere che la Banca Finanziatrice, a fronte dell'Importo Stralciato (che dovrà includere sia gli Euro 26.5 mln di interessi che l'importo relativo al Debito Residuo) avrà diritto ad un indennizzo fino a concorrenza massima dell'Importo Stralciato. Investimenti spa dovrà, quindi, corrispondere alla Banca Finanziatrice a titolo di indennizzo e ristoro una percentuale pari all'80% dei

seguenti importi che Investimenti spa dovesse incassare entro il 31 dicembre 2031:

- Proventi derivanti da contenziosi in essere e/o instaurandi, e/o da transazioni di detti contenziosi. Con riferimento ai contenziosi in essere e/o instaurandi nei confronti di Roma Capitale, resta ferma, impregiudicata ed insindacabile la facoltà di Investimenti spa di addivenire ad una transazione, ovvero rinunciare all'azione ed agli atti di detti contenziosi, anche senza pagamento di corrispettivo e/o attribuzione di qualsivoglia genere in proprio favore;
- Proventi derivanti da eventuali vendite di asset non compresi nel Nuovo Piano Vendite e/o eliminati dal medesimo ai sensi dell'Accordo di Riequilibrio e/o da vendite di asset a servizio del debito che non siano stati ceduti entro il termine di 42 mesi dall'Accordo di Riequilibrio per il completamento del Nuovo Piano Vendite per mancanza di offerenti o per rifiuto di assegnazione del creditore;
- Aumenti di capitale, di cui non sia previsto un diverso vincolo di utilizzo, in sede di deliberazione;
- Utili distribuibili di esercizio, anche in virtù di flussi derivanti dalle partecipate;
- Indennizzi Assicurativi, eccettuati gli importi destinati da Investimenti spa al ripristino dei beni danneggiati con soglie e limiti temporali che verranno concordati nell'Accordo di Riequilibrio;
- Meccanismo di cash sweep delle disponibilità liquide di cassa di Investimenti spa sopravvenute alla stipula dell'Accordo di Riequilibrio, detratti i costi annuali del personale, gli accantonamenti ai fondi rischi ed ai fondi destinati all'attività caratteristica fieristica e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, del quartiere fieristico, al netto del fabbisogno finanziario della medesima Società stimato per i successivi dodici mesi.
- Altra tipologia di ricavo straordinario.

#### 5.7 Cessione del credito

In virtù dell'Art. 15.2 dell'Accordo di Riequilibrio, la Banca Finanziatrice potrà cedere a terzi liberamente – direttamente o indirettamente, in tutto o in parte, a società appartenenti al medesimo gruppo bancario come a terzi – i propri crediti derivanti dall'Accordo di Riequilibrio senza il preventivo consenso di

Investimenti spa, che non dovrà tuttavia sopportare alcun costo o maggior onere fiscale derivante da tale cessione. Con la sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio, Investimenti spa presterà il consenso a tali cessioni e, ove non già previsto da specifiche disposizioni di legge o regolamentari relative alla cessione in blocco di crediti bancari, si impegna ad accettare la cessione dei crediti (e delle relative garanzie) da parte della Banca Finanziatrice anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1248 del Codice Civile, prestando la massima collaborazione per favorire la cessione stessa.

Si fa presente che il 7 ottobre 2019, data di approvazione del presente progetto di bilancio, il Dott. Mario Civetta, esperto in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare, ha rilasciato un'appendice di integrazione e conferma dell'Attestazione circa l'idoneità del Piano di Risanamento, come aggiornato in base all'Accordo di Riequilibrio. In pari data è stato sottoscritto con Unicredit S.p.A. l'Accordo di Riequilibrio.

#### **6. Situazione Fiera Roma Srl**

In data 10 luglio 2017 il tribunale fallimentare di Roma ha omologato il Concordato di Fiera Roma.

Circa il primo piano di riparto, i pagamenti a favore dei lavoratori dipendenti sono stati effettuati a far data dal 22 maggio 2018, mentre quelli a favore dei creditori privilegiati e chirografari sono stati eseguiti rispettivamente all'inizio del mese di giugno e del mese di agosto 2018.

In data 21 febbraio 2019 è stato predisposto il piano di riparto finale consentendo pertanto la completa esecuzione del piano così come prospettata nello scenario B della relazione ex artt. 172 l.f. con conseguente soddisfacimento dei creditori privilegiati e chirografi nella misura complessiva rispettivamente pari al 76,84% ed al 25,56%. Ciò è stato possibile in seguito al versamento da parte di Investimenti a favore di Fiera Roma di un ulteriore importo pari a 1,4 € Mln.

#### **7. Attività e natura dei ricavi del 2018**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a Euro 418.123, sono relativi a:



- a. contratto di locazione al museo della polizia e all'affitto di spazi pubblicitari per Euro 279.443
- b. contratto di locazione stipulato da Fiera Roma con TIM per 2 antenne localizzate nel nuovo Polo fieristico per complessivi € 47.500 annui
- c. Rifatturazione a Fiera Roma srl di costi sostenuti per suo conto per Euro 91.179

Si ricorda che il canone relativo al nuovo polo fieristico è stato sospeso con efficacia dal 1/1/2015. In base agli attuali accordi, tale canone sarà esigibile dal 2019 per 2,5 € MIL

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

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2018 assumono particolare rilievo:

- A febbraio 2018 è stato firmato con Unicredit un accordo modificativo dell'accordo di risanamento ex art.67 L.F., sottoscritto in data 30.03.2017, in merito:
  - Alla proroga di un anno del termine di cui alla lettera a) dell'art. 7.3.1 dell'accordo ovvero sia lo slittamento al 31 dicembre 2018 del termine ultimo per la finalizzazione dell'iter relativo alla variante urbanistica;
  - Agli effetti dell'eventuale perfezionamento della cessione dei padiglioni n°11, 12, 13, 14 e dell'area di fase 2 nel 2018 sul "Piano Industriale, di ristrutturazione aziendale e finanziaria di Investimenti spa 2016-2020" approvato dal CDA in data 27.03.2017. Si sottolinea che è stato richiesto il parere dell'Attestatore Dr. Civetta, che ha confermato le conclusioni già espresse nell'attestazione ex art.67, comma 3, lett.d) del R.D. 16 marzo 1942, n.267 L.F. di Investimenti, rilasciata in data 29.03.2017.

Tale accordo di risanamento risulta integrato, alla luce della finalizzazione del nuovo Accordo di Riequilibrio con Unicredit precedentemente esposto, e sottoscritto alla 7 ottobre 2019, data di approvazione del presente progetto di bilancio.

- Proseguimento della causa nei confronti del Gruppo Lamaro e delle Assicurazioni per quanto concerne i cedimenti;
- Presentazione di una revisione al progetto, in base alla legge sul Piano Casa, sull'area ex Fiera, che prevede una riduzione dei volumi edificabili fino a 44.000 mq;
- Conclusione della procedura di Aumento di capitale, con versamento da parte del socio Regione Lazio e del socio Lazio Innova dell'importo di 3,0 mil/€ e da



parte del socio CCIAA dell'inoptato per 0,9 mil/€ per un versamento complessivo pari a 13 mil/€;

- Versamento dell'ulteriore importo di € 1,4 mil/€ alla controllata Fiera Roma srl per la chiusura del concordato

## 9. Risultati economico/finanziari della gestione

Nell'esercizio 2018, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 0,4 mln/€, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 1,1 mln/€. L'EBITDA è pari a - 0,7 mln/€ rispetto a - 1,03 mln/€ del 2017. Rispetto al 2017 i ricavi per prestazioni si sono ridotti di circa 0,1 mln/€. La variazione dei costi operativi è dovuta ai minori costi per servizi (+0,35 mln/€), mentre si riducono quelli per il personale (- 0,04 mln/€).

La gestione ha inoltre beneficiato di minori ammortamenti per 3,3 mln/€ dovuti alla riclassifica degli stessi nell'attivo circolante in seguito alla decisione di alienazione. Il risultato netto di bilancio è negativo per circa 4,49 mln/€.

La situazione patrimoniale evidenzia la riduzione sia del capitale immobilizzato per effetto sia degli ammortamenti sia, soprattutto, della riclassificazione nel circolante del valore dei Padiglioni del nuovo polo fieristico di cui è prevista la vendita nel corso dei prossimi mesi, in aggiunta al valore dell'area ex Fiera. Il capitale circolante si incrementa per la riclassificazione di cui sopra e per le maggiori disponibilità liquide derivanti dall'aumento di capitale, al netto degli importi versati alla controllata Fiera Roma srl.

Il patrimonio netto si riduce di circa 0,54 mln/€ per effetto della perdita d'esercizio, in parte compensata dall'effetto dell'aumento di capitale

I debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, si incrementano di 0,21 mln/€ per effetto soprattutto della contabilizzazione degli oneri finanziari sul prestito obbligazionario.

In termini di valore di bilancio la partecipazione della controllata Fiera Roma S.r.l è rimasto pari a 0 .

La posizione finanziaria netta della società è negativa per 192,2 mln/€, in ragione, prevalentemente, dei finanziamenti contratti per la realizzazione del nuovo polo fieristico, mentre la riduzione rispetto al 2017 per circa 1,7 mln/€ è dovuta circa soprattutto alle maggiori disponibilità liquide a seguito del versamento dell'aumento

di capitale da parte del socio Regione Lazio e del socio CCIAA, al netto di quanto versato alla controllata Fiera Roma srl.

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.

	2016	2017	2018
Ricavi	565.078	460.574	418.123
Costi Operativi	1.390.108	1.492.311	1.133.099
<b>EBITDA</b>	<b>-825.031</b>	<b>-1.031.737</b>	<b>-714.976</b>
Ammortamenti e acc.ti	30.030.966	6.991.683	3.640.277
<b>EBIT</b>	<b>-30.855.997</b>	<b>-8.023.420</b>	<b>-4.355.253</b>
Oneri finanziari netti	- 7.391.403	8.504.951	-174.810
Partite straordinarie e svalutazioni	-	-	-
<b>EBT</b>	<b>-38.247.400</b>	<b>481.531</b>	<b>-4.530.063</b>
Imposte	-	-	-
<b>Risultato netto</b>	<b>-38.247.400</b>	<b>481.531</b>	<b>-4.530.063</b>

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

	2016	2017	2018
ROE	-65,8%	0,6%	-5,4%
ROI	-10,3%	-2,7%	-1,5%
ROS	-5460,5%	-1742,0%	-1041,6%
TURN OVER	0,00	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 2016 - 2018

	2016	2017	2018
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti			
Immobilizzazioni nette	210.141.316	203.149.633	144.597.178
Circolante	90.259.803	89.792.389	146.615.864
<b>Totale capitale investito</b>	<b>300.401.119</b>	<b>292.942.022</b>	<b>291.213.042</b>

Mezzi propri	58.086.921	84.504.112	83.924.924
Debiti a M/L termine	193.147.930	195.939.021	196.093.259
Fondi rischi+TFR	34.994.477	9.083.970	7.692.312
Fondo imposte differite	500.000	500.000	500.000
Debiti a breve termine	13.671.791	2.914.919	3.002.547
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>300.401.119</b>	<b>292.942.022</b>	<b>291.213.042</b>

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

	2016	2017	2018
Indice di struttura lordo	1,20	1,38	1,94
Indice di struttura netto	0,28	0,42	0,58
Rapporto di indebitamento	3,56	2,35	2,37
Indice di liquidità	6,60	30,80	48,83

**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

## 10. Evoluzione prevedibile della gestione

In merito alla variante, nel mese di Aprile 2019 è stata ricevuta da parte dei Roma Capitale, ai sensi dell'art. 10 bis della lg reg 21-2009, la richiesta di modifiche e integrazioni al progetto approvato in Conferenza dei Servizi. La società ha provveduto a rispondere alle richieste, nei tempi concessi. La società è in attesa delle determinazioni conseguenti.

Per quanto concerne la variante, nel mese di maggio 2019, non è stata ancora conclusa da parte della Regione Lazio la verifica di assoggettabilità alla VAS.

L'anno 2019, a valle della finalizzazione del nuovo accordo di Riequilibrio con Unicredit sarà fondamentale per garantire la continuità aziendale. In particolare, i principali eventi che caratterizzeranno i mesi futuri saranno:

1. L'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020
2. La rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni 11.12.13 e 14 (oltre alle relative pertinenze) ed il riconoscimento, per assimilazione e/o analogia, di

funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a destinazione logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio

3. La rimozione relativamente al Terreno di Fase 2, del vincolo fieristico, anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'Autorità competente: (i) dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui alla Convenzione Urbanistica (art.6, ultimo comma) e (ii) dell'attualità dei servizi privati compatibili e/o comprensivo dell'uso a destinazione logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio
4. Il rinnovo della postergazione del prestito obbligazionario.

#### **11. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio**

L'assemblea dei Soci del 31 luglio 2019 ha approvato le linee guida del nuovo accordo con Unicredit come meglio specificato precedentemente, e il tribunale di appello di Roma ha deliberato la nomina di una commissione di CTU per la determinazione dei danni relativi alla causa Lamaro.

In data 07/10/19 è stato sottoscritto l'Accordo di Riequilibrio con Unicredit con relativa asseverazione del Dott. Mario Civetta

#### **12. Continuità aziendale**

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 un risultato negativo pari a circa 4,5 mln/€, dovuto in via principale alla contabilizzazione degli ammortamenti sul patrimonio immobiliare.

Il bilancio presenta inoltre un indebitamento finanziario verso banche per circa 184,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari a circa 11,9 mln/€.

Il debito verso banche è relativo ai finanziamenti in essere con Unicredit, oggetto di specifici accordi per il loro rimborso. In particolare l'ultimo accordo, redatto sulla base del Piano di Riequilibrio, come precedentemente descritto, sottoscritto in data 7 ottobre 2019, prevede che Investimenti spa proceda alla vendita l'area dell'ex fiera, dei padiglioni 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), dell'area di fase 2 e di ulteriori 4 padiglioni (individuati nei padiglioni 7,8,9, e 10) nel caso in cui fosse concessa anche su questi la variazione di destinazione d'uso, con versamento ad Unicredit degli importi incassati, mentre il restante debito sarà stralciato ovvero convertito in strumenti finanziari partecipativi.

Per i dettagli dell'accordo si rimanda al paragrafo 5.

Nonostante gli accadimenti sopra descritti, in particolare la finalizzazione dell'Accordo di Riequilibrio nonché la relativa appendice di attestazione rilasciata dal professionista munito dei requisiti ex art 67 LF, permane una significativa incertezza relativa a taluni eventi e circostanze che pongono dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Tali eventi sono riconducibili a:

- Avveramento delle condizioni previste dal Piano in merito al rilascio della Variante urbanistica sull'area Ex fiera entro il 31 marzo 2020 e alla eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo;
- Attuazione del piano di vendite nelle tempistiche previste e secondo le modalità previste, anche in considerazione dell'esistenza dell'importo floor ;

Nonostante le circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione dell'aspettativa che si completi l'iter deliberativo della variante urbanistica e che il piano dismissioni venga finalizzato in accordo al Piano. Tali aspettative si fondano sulla circostanza che l'iter deliberativo relativo alla variante risulta essere nella fase finale mentre è stato definito un nuovo accordo di riequilibrio con Unicredit che prevede un piano di dismissioni immobiliari con versamento degli importi a Unicredit e relativo stralcio del debito che dovesse residuare all'esito del completamento delle vendite dei Beni a Servizio del Debito, ovvero a convertire in tutto o in parte tale debito in strumenti finanziari partecipativi.

### **13. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti ed altre società del Gruppo**

Al 31 dicembre 2018 sono presenti in bilancio i seguenti crediti e debiti verso la società controllata Fiera Roma srl:

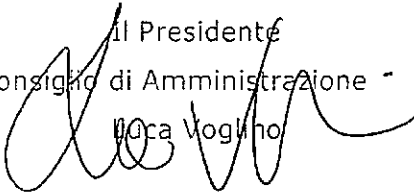
<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>
377.536	1.095.254

### **14. 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* : a seguito dell'accordo stipulato con Unicredit la gestione non è gravata da oneri finanziari e, quindi, al relativo rischio di tasso
- *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 Riequilibrio, come previsti dall'accordo sopra indicato, l'azienda non sarebbe in grado di far fronte agli impegni previsti dal piano di risanamento e dall'Accordo di riequilibrio sottoscritto con Unicredit.
- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*. a seguito dell'accordo stipulato con Unicredit la gestione non è gravata da oneri finanziari e, quindi, al relativo rischio sui flussi finanziari.

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Luca Voglino



## RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2018

### 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.

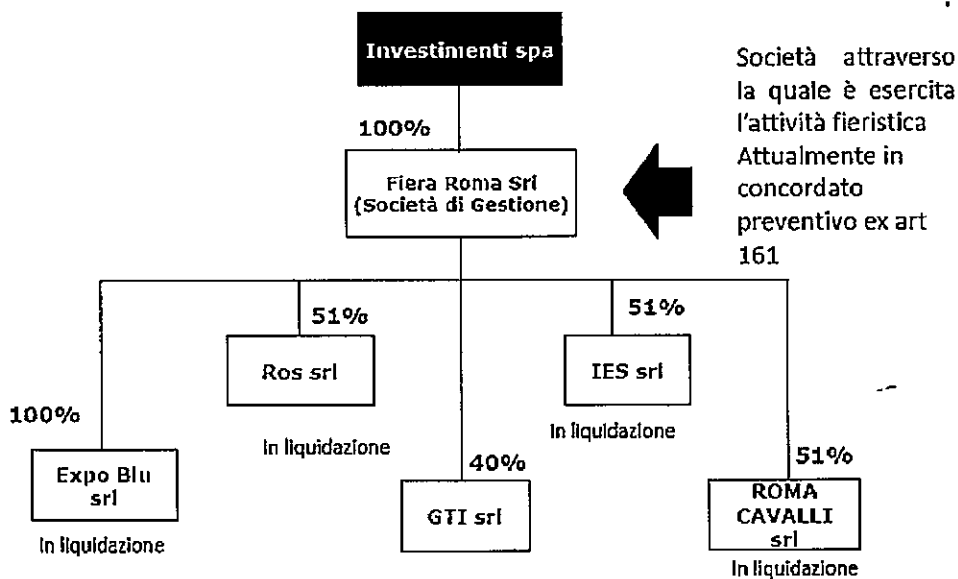
Investimenti Spa detiene un patrimonio costituito sostanzialmente da:

- 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 SPA**

### Attuale Struttura delle partecipazioni del gruppo



In base allo Statuto vigente, a seguito delle modifiche deliberate nell'Assemblea dei Soci del 25 maggio 2017, 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 e Revisore Legale, oltre all'organo monocratico di Vigilanza 231.

E' prevista la possibilità di nominare un Amministratore Unico, nonché di nominare un Vice Presidente in caso di impedimento o assenza del Presidente.

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 2018 e, in relazione a specifici temi, sono aggiornate al 07/10/19, data della seduta del Consiglio di Amministrazione che ne ha approvato il testo, pubblicato all'indirizzo [www.investmentispa.it](http://www.investmentispa.it).

## STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato, è fissato in euro 106.321,050,00 e diviso in n. 619.731 azioni ordinarie del valore nominale in espresso.

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:

Soci Investimenti spa	Azioni pre Aucap	Sottoscrizione in Opzione	Sottoscrizione Inoptato	Azioni	Quote societarie	Quote %
CCIAA Roma	318.250	53.042	5.246	376.538	64.600.486	60,758%
Regione Lazio	53.418	8.903	0	124.477	21.355.812	20,086%
Roma Capitale	118.310	0	0	118.310	20.297.775	19,091%
Citta Metropolitana Roma	354	0	0	354	60.734	0,057%
UIR	35	0	0	35	6.005	0,006%
UPAR	17	0	0	17	2.917	0,003%
<b>Totale</b>	<b>543.660</b>	<b>70.825</b>	<b>5.246</b>	<b>619.731</b>	<b>106.323.728</b>	<b>100,00%</b>



In data 15/03/2018 la Regione Lazio ha versato euro 1.527.415,06 e in data 19/03/2018 Lazio Innova ha versato euro 1.523.415,06; l'importo è stato poi versato dalla CCIAA di Roma in data 14/05/2018 per un importo pari a euro 900.003,76.

In data del 30 Maggio 2018 il CDA di Investimenti spa ha dato definitiva chiusura all'operazione con la sottoscrizione e il versamento di circa 13 M.ni di Euro da parte dei Soci.

### **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 composto da 3 ad 5 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 con l'Assemblea dell'11 Luglio 2018 si è nominato un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri: il dr. Luca Voglino (indicato come Presidente), la dr.ssa Sabrina Loparco nominati dal Socio di Maggioranza CCIAA di Roma; il consigliere di Amministrazione dr. Roberto Ferranti è stato nominato dalla Regione Lazio successivamente con DPR del 20 Settembre 2018. La stessa Assemblea, con astensione della Regione Lazio, ha determinato in un esercizio la durata della nomina dell'organo amministrativo.

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, adeguato alle disposizioni del Testo Unico sulle Società partecipate (DLGS 175/2016), al CdA sono riservati i seguenti compiti:

1. Eleggere tra i propri membri un Presidente;
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 il Direttore Generale definendone poteri e funzioni;
8. Deliberare sulle assunzioni, le promozioni ed il licenziamento del personale dipendente;
9. Predisporre norme regolamentari di gestione della Società;
10. Approvare le convenzioni, i contratti e, in genere, tutti gli atti che comportano impegni di spesa per la Società;
11. 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.;
12. Deliberare la riduzione del capitale sociale in caso di recesso di un socio;
13. Deliberare sugli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative;
14. 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;
15. Deliberare sulle azioni giudiziali e sulla resistenza in giudizio.

16. Può nominare un vice presidente al fine di sostituire il presidente in caso di assenza o impedimento.

In considerazione di tali funzioni, il Consiglio di Amministrazione si è riunito nel corso dell'esercizio 2018 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 8 riunioni (di cui 5 del CDA effettivo fino all'Assemblea dell'11 Luglio 2018 e 3 del CDA effettivo dall'11 Luglio) 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 è nominato 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 Consiglieria Sabrina Loparco con delibera del 3 Settembre 2018 è stata confermata la funzione di Responsabile della Prevenzione della Corruzione ai sensi della Legge 190/2012 e resta in vigore il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, approvato dal CdA in data 1 Agosto 2016 e pubblicato secondo le modalità di legge.

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.

#### **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 MOG, adottato con delibera del CdA del 11/07/2014 è in fase di revisione ed aggiornamento ad opera dell'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 5 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 2018 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 la 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 25 maggio 2017, il Collegio Sindacale attuale è composto da:

Dott.ssa Antonella Greco – Presidente

Dott. Arsenio Pica - Sindaco

Dott. Pierluigi Pace – Sindaco

Dott. Mauro Grimani e Dott.ssa Maria Rosa Adiutori i Sindaci supplenti.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto 8 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 2018 si sono tenute tre Assemblee ordinarie di cui la prima del 19/04/2018 è andata deserta e le altre due si sono svolte in più sedute: una dal 30/05/2018 si è chiusa l'11/07/18, con una seduta intermedia del'11/06/2018, e l'altra Assemblea dal 27/11/2018 (rinviata in seconda

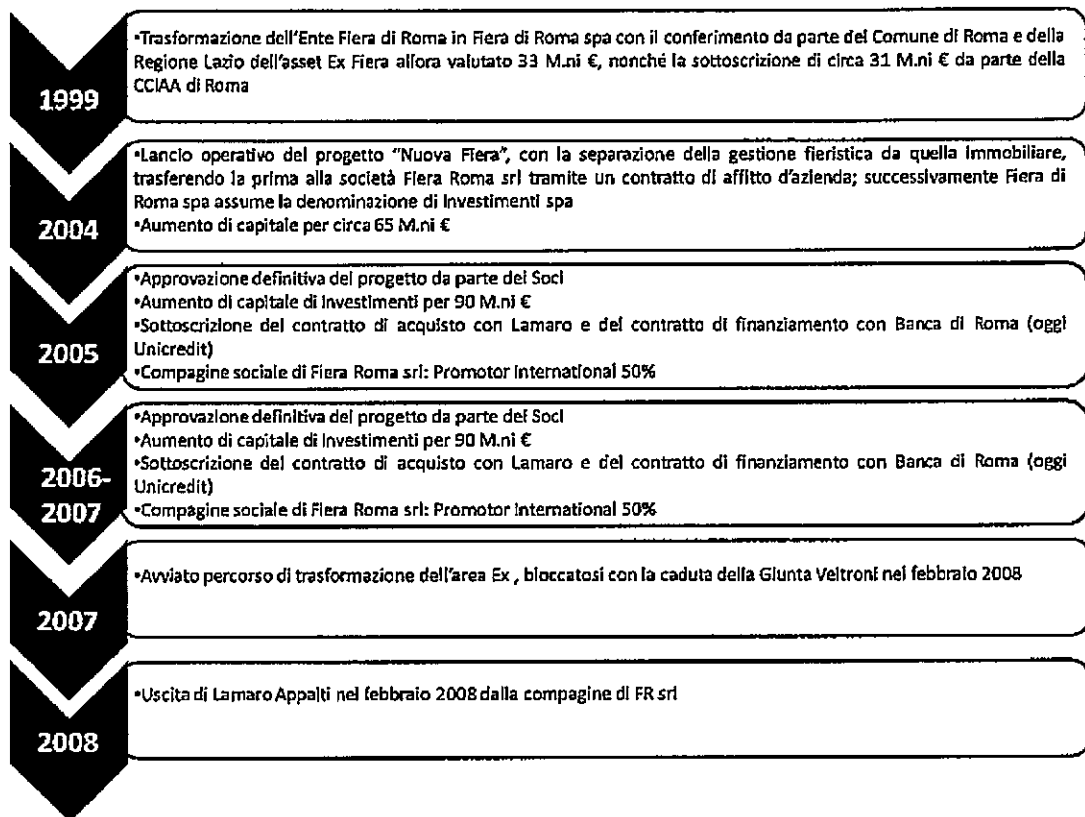


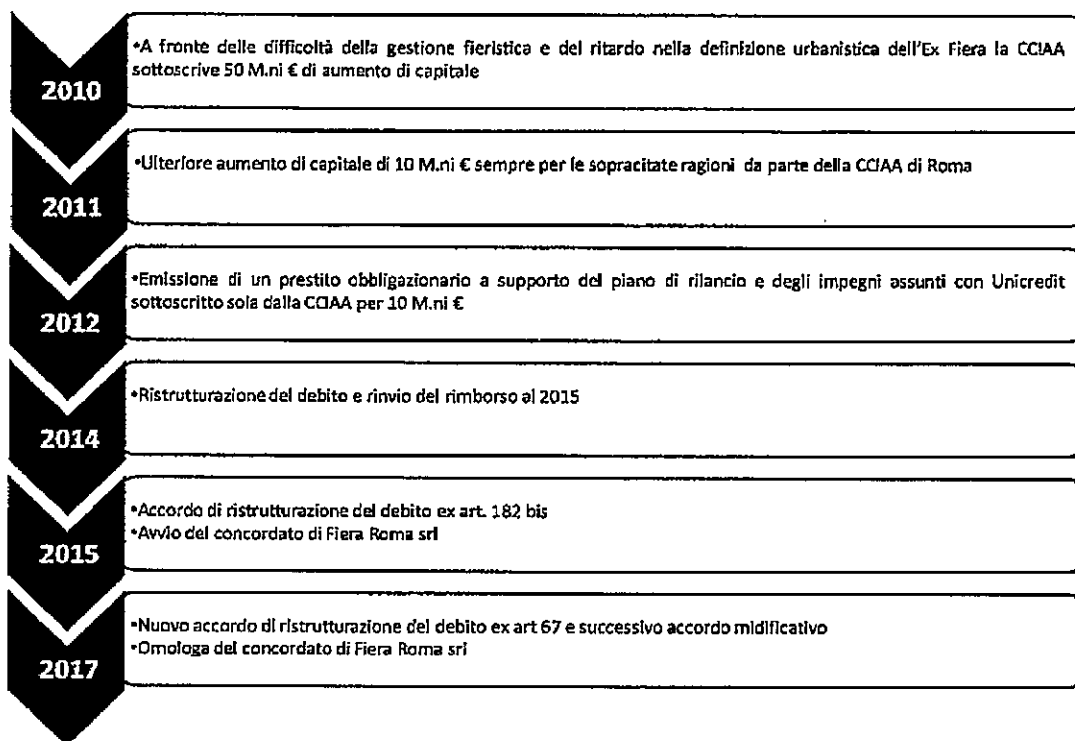
convocazione al 28/11/2018) si è poi chiusa il 14/12/2018, con una seduta intermedia del 7/12/2018. Per le Assemblee citate si è registrata una partecipazione regolare dei Soci, ad eccezione di Roma Capitale che è stata presente solo nella seduta del 14/12/2018.

## 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'unanimità dei Soci.
- Oggi il Gruppo si trova ancora in una grave crisi di liquidità, con la conseguente impossibilità di far fronte agli impegni finanziari principalmente con Unicredit (oltre 186 M.ni di Euro di indebitamento bancario oltre a circa 11,7 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 2016, riconfermata il 5 Settembre 2017, si abbatte significativamente il valore potenziale dell'ExFiera e riparte un iter procedurale che potrebbe concludersi nel 2018, ma l'ennesimo accordo con Unicredit è decaduto e il nuovo piano finanziario non può ormai prescindere da risorse conferite dai Soci.
  - Nel 2018 è stata presentata una richiesta di "permesso a costruire", ai sensi della legge sul "Piano Casa"

La Storia del Gruppo Investimenti





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 marzo 2017 un nuovo accordo di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F., supportato da un piano di risanamento aziendale e condizionato a:

- a. Approvazione della variante urbanistica entro il 31 dicembre 2017
- b. Sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale deliberato dai Soci il 3 novembre 2016
- c. Omologa del concordato di Fiera Roma
- d. Postergazione del prestito obbligazionario ai crediti vantati da Unicredit

Tale accordo prevede, principalmente:

- a. Lo stralcio degli interessi maturati a partire dal 1 gennaio 2016;
- b. Il 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;
- d. L'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



- e. 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
- f. Il mantenimento della linea base senior per quanto non rimborsato dal 2019
- g. L'esposizione CC consolidata al 31/12/2015 e da rimborsare al 31 dicembre 2019;
- h. 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.

Il 22 novembre 2017 è stata richiesta ad Unicredit una estensione del termine, previsto nell'accordo del 30 marzo 2017, del 31 dicembre 2017 relativo all'approvazione della Variante Urbanistica sull'area ex fiera, in quanto la procedura autorizzativa ancora in atto non consentiva di rispettare tale termine. E' stato quindi definito un atto modificativo di tale termine al 31 dicembre 2018 che prevede anche la vendita dei padiglioni 11,12,13,e 14 oltre all'area Fase 2 in sostituzione di altri padiglioni e immobili del nuovo polo previsti nel precedente accordo.

Su tale atto modificativo è stata richiesta una integrazione dell'attestazione precedentemente rilasciata.

L'azienda sta proseguendo nella realizzazione del piano deliberato nel 2016 avendone definito un aggiornamento, redatto ai sensi dell'articolo 14 comma 4 e 5 del DLGS, 175 del 19 Agosto 2016, nuovamente sottoposto dai Soci il 2 maggio 2017.

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. Nell'atto modificativo, nell'ambito di tali



padiglioni, sono stati specificati quelli n. 11,12,13 e 14 oltre all'area "Fase 2", per i quali sono state ricevute offerte non vincolanti e in corso di valutazione

- 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.

Purtroppo il termine del 31 Dicembre 2018 per l'approvazione della Variante Urbanistica ovvero dei permessi a costruire relativi al Piano Casa non si è concretizzato rendendo necessario rivedere l'accordo con Unicredit secondo le seguenti linee guida:

.....


In parallelo andrà inoltre riconfermata la postergazione del prestito obbligazionario dal parte del singolo obbligazionista CCIAA di Roma

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

**INVESTIMENTI S.p.A.**

VIA PORTUENSE 1645-1647 00148 ROMA  
CAPITALE SOCIALE euro 106.323.728  
Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006  
Camera di Commercio di Roma  
Numero di R.E.A.: 898520

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO  
AL 31-12-2018**

<sup>1</sup>  


---

## **Introduzione**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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").

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 articoli 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.

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.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2018 assumono particolare rilievo:

- A febbraio 2018 è stato firmato con Unicredit un accordo modificativo dell'accordo di risanamento ex art.67 L.F., sottoscritto in data 30.03.2017, in merito:
  - Alla proroga di un anno del termine di cui alla lettera a) dell'art. 7.3.1 dell'accordo ovvero lo slittamento al 31 dicembre 2018 del termine ultimo per la finalizzazione dell'iter relativo alla variante urbanistica;
  - Agli effetti dell'eventuale perfezionamento della cessione dei padiglioni n°11, 12, 13, 14 e dell'area di fase 2 nel 2018 sul "Piano Industriale, di ristrutturazione aziendale e finanziaria di Investimenti spa 2016-2020" approvato dal CDA in data 27.03.2017. Si sottolinea che è stato richiesto il parere dell'Attestatore Dr. Civetta, che ha confermato le conclusioni già espresse nell'attestazione ex art.67, comma 3, lett.d) del R.D. 16 marzo 1942, n.267 L.F. di Investimenti, rilasciata in data 29.03.2017.

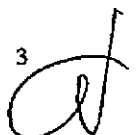
Tale accordo di risanamento risulta superato alla luce della finalizzazione del nuovo Accordo di riequilibrio con Unicredit, descritto in Relazione sulla Gestione.

- Gestione della causa nei confronti del Gruppo Lamaro per quanto concerne i cedimenti;
- Presentazione di un progetto, in base alla legge sul Piano Casa, sull'area ex Fiera, che prevede un incremento dei volumi edificabili fino a 70.000 mq;
- Conclusione della procedura di Aumento di capitale, con versamento da parte del socio Regione Lazio e del socio Lazio Innova dell'importo di 3,0 mil/€ e da parte del socio CCIAA dell'importo per 0,9 mil/€ per un versamento complessivo pari a 13 mil/€ ;
- Versamento dell'ulteriore importo di € 1,4 mil/€ alla controllata Fiera Roma srl per la chiusura del concordato.

### **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

3  


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.

In data 22 marzo 2018 l'OIC ha aggiornato il principio n.11 Finalità e postulati di bilancio, con novità in tema di rappresentazione sostanziale, rilevanza e continuità aziendale.

In data 28 gennaio 2019 sono stati pubblicati alcuni emendamenti:

- OIC 28 Patrimonio netto
- OIC 32 Strumenti finanziari derivati
- l'abrogazione dell'OC 7 I certificati verdi.

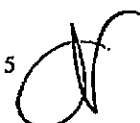
Gli emendamenti si applicano ai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2018 o da data successiva.

### **Continuità aziendale**

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 un risultato negativo pari a circa 4,5 mln/€, dovuto in via principale alla contabilizzazione degli ammortamenti sul patrimonio immobiliare.

Il bilancio presenta inoltre un indebitamento finanziario verso banche per circa 184,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari a circa 11,9 mln/€.

Il debito verso banche è relativo ai finanziamenti in essere con Unicredit, oggetto di specifici accordi per il loro rimborso. In particolare l'ultimo accordo, redatto sulla base del Piano di Riequilibrio, come meglio descritto all'interno del paragrafo "Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Riequilibrio della presente nota integrativa", precedentemente descritto, sottoscritto in data 7 ottobre 2019, prevede che Investimenti spa proceda alla vendita l'area dell'ex fiera, dei padiglioni 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), dell'area di fase 2 e di ulteriori 4 padiglioni (individuati nei padiglioni 7,8,9, e 10) nel



caso in cui fosse concessa anche su questi la variazione di destinazione d'uso, con versamento ad Unicredit degli importi incassati, mentre il restante debito sarà stralciato ovvero convertito in strumenti finanziari partecipativi.

Per i dettagli dell'accordo si rimanda al paragrafo "Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Riequilibrio" della presente nota integrativa ed al paragrafo 5 della Relazione sulla Gestione.

Nonostante gli accadimenti sopra descritti, in particolare la finalizzazione dell'Accordo di Riequilibrio nonché la relativa appendice di attestazione rilasciata dal professionista munito dei requisiti ex art 67 LF, permane una significativa incertezza relativa a taluni eventi e circostanze che pongono dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Tali eventi sono riconducibili a:

- Avveramento delle condizioni previste dal Piano in merito al rilascio della Variante urbanistica entro il 31 marzo 2020 e alla eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo;
- Attuazione del piano di vendite nelle tempistiche previste e secondo le modalità previste, anche in considerazione dell'esistenza dell'importo floor descritto nel paragrafo "Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Riequilibrio" della presente Nota Integrativa.

Nonostante le circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione dell'aspettativa che si completi l'iter deliberativo della variante urbanistica e che il piano di dismissioni venga finalizzato in accordo al Piano. Tali aspettative si fondano sulla circostanza che l'iter deliberativo relativo alla variante risulta essere nella fase finale mentre è stato definito un nuovo accordo di riequilibrio con Unicredit che prevede un piano di dismissioni immobiliari con versamento degli importi a Unicredit e relativo stralcio del debito che dovesse residuare all'esito del completamento delle vendite dei Beni a Servizio del Debito, ovvero a convertire in tutto o in parte tale debito in strumenti finanziari partecipativi.

## **Criteri di Valutazione**



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**

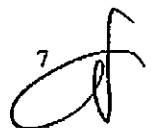
Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

#### **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.

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.

#### **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

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 2018, detiene le seguenti partecipazioni:

Società controllate

Denominazione sociale	Sede Legale sociale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2018
Fiera Roma S.r.l.	Roma	1.000.000	(31.141.668)	31/12/2015	(4517583)	100%	0

Altre partecipazioni

Denominazione sociale	Sede Legale sociale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2018
Fond.ne Acc.Naz. Santa Cecilia	Roma	20.638				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 al 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 quando sussistono i seguenti requisiti:

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

Pertanto i cespiti sono riclassificati nell'attivo circolante e quindi valutati 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 ambito nazionale; la società non ha debiti in valuta né debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo di rivendita a termine per l'acquirente.

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

### **Ratei e risconti**

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

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

Riguardano principalmente accantonamenti per rischi ed oneri destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali 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.

### **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 2018 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.

### Rendiconto Finanziario

La Società predispone 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

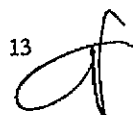
#### **A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Nel corso dell'esercizio tale posta non ha subito variazioni. Il saldo della voce al 31 dicembre 2018 è pari a zero.

La compagine sociale al 31 dicembre 2018 è variata rispetto all'esercizio precedente.

AZIONISTI	AZIONI EMESSE	AZIONI SOTTOSCRITTE	TOTALE	%
CCIAA Roma	376.538	376.538	64.800.427	60,76%
Roma Capitale	118.310	118.310	20.297.846	19,09%
Regione Lazio	124.477	124.477	21.355.800	20,09%
Città Metropolitana di Roma Capitale	354	354	60.734	0,06%
Unione Industriali di Roma	35	35	6.005	0,01%
Unione Prov. Agricoltori di Roma	17	17	2.917	0,00%
<b>Totale</b>	<b>619.731</b>	<b>619.731</b>	<b>106.323.728</b>	<b>100,00%</b>

Nel 2018 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea dei Soci del 24 ottobre-3 novembre 2016 sottoscritto dalla CCIAA in data 17 ottobre 2017 per la sua quota pari a euro 9.099.886. In data 15 marzo 2018 la Regione Lazio ha versato euro 1.527.457 e Lazio Innova ha versato euro 1.523.415. Il 15 maggio la CCIAA ha versato l'importo per euro 900.004. Il 23 maggio 2018 Lazio



Innova Spa ha trasferito con atto notarile le proprie quote azionarie alla Regione Lazio.

## 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 31/12/2017				Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2018			
	Costo	F.do Amm.to	F.do Ripristino ramo d'az	Valore a bilancio	Acquisti	Decremento	Riclassifiche	Amm.to	Costo	F.do Amm.to	F.do Ripristino ramo d'az	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	525.069	- 525.069	0	0	0	0	0	0	525.069	- 525.069	0	0
Costi di sviluppo	1.962.620	- 1.962.620	0	0	0	0	0	0	1.962.620	- 1.962.620	0	0
Concess., licenza, marchi e diritti	80.202	- 43.225	-36.716	251	0	0	0	56	80.202	- 43.281	-36.716	205
Avviamento	2.083.856	- 2.083.856	0	0	0	0	0	0	2.083.856	- 2.083.856	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni	2.096.833	- 2.096.833	0	0	0	0	0	0	2.096.833	- 2.096.833	0	0
<b>Totale Imm. Immateriali</b>	<b>6.748.580</b>	<b>- 6.711.603</b>		<b>261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>6.748.580</b>	<b>- 6.711.603</b>	<b>0</b>	<b>205</b>

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

La voce ammonta ad euro 205.

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.

Nel corso dell'anno 2017 la voce era stata diminuita di euro 36.716 per il fondo di ripristino beni immateriali facenti parte del ramo d'azienda e compensati in base all'accordo del 13/02/17 con Fiera Roma Srl.

### II – Immobilizzazioni Materiali

DESCRIZIONE	Saldo al 31/12/2017	Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2018						
	Valore a bilancio	Acquisti	Decrementi	Ammortamenti	Fondo ripristino ramo d'az	Totale	Costo	F.do Ammortamento	F.do rischi	Fondo ripristino ramo d'az	Riclassificazioni	Valore a bilancio
Ferranti e fabbricati	202.627.428	0	0	(3.605.599)	0	(3.605.599)	274.049.055	(55.487.797)	(21.529.438)	0	(54.679.029)	144.342.792
Impianti e macchinari	362.999	0	0	(33.300)	0	(33.300)	42.451.604	(42.121.905)	0	0	(233.149)	96.558
Attrezzature industriali e commerciali	1.097	0	0	(622)	(12.691)	(622)	38.430	(25.573)	0	(12.691)	0	178
Altri beni	148.904	0	0	(460)	(371.092)	(460)	713.055	(196.459)	0	(371.092)	0	148.504
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Imm. Materiali</b>	<b>203.132.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.640.221)</b>	<b>(383.783)</b>	<b>(3.640,221)</b>	<b>317.252.152</b>	<b>(95.841.734)</b>	<b>(21.529,438)</b>	<b>(202,962)</b>	<b>(54.912,478)</b>	<b>144.585,021</b>



La società ha elaborato un nuovo piano di vendite che prevede la vendita di parte degli immobili del nuovo polo ( i padiglioni 11-12-13-14 e l'area di Fase 2). Alla data chiusura del 31/12/2018 si è ritenuto riclassificare tali beni nell'attivo circolante al valore netto contabile al momento della riclassifica. Nel corso dell'anno 2017 la voce era stata diminuita di euro 383.783 per il fondo di ripristino beni materiali facenti parte del ramo d'azienda e compensati in base all'accordo del 13/02/17 con Fiera Roma Srl.

### **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 144.342.792, si è movimentato durante l'esercizio, per effetto delle seguenti variazioni:

- ammortamento dell'anno per euro 3.605.599
- storno per riclassificazione per euro 54.679.029, di cui euro 14.709.350 per i terreni, euro 46.120.947 per i fabbricati, al netto dello storno proporzionale dei fondi per euro 6.151.268.

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 al 31/12/18:

FABBRICATI	STORICO	Quota amm.to 2018	Vammortam. 2018	VALORE NETTO
AREA CASALI NUOVA FIERA DI ROMA	190.000	0	0	190.000
N.P. CENTRO DIREZIONALE	19.667.758,07	393.355,19	4.588.676,63	15.079.081,44
N.P. INGRESSO VISITATORI 4	5.367.831,04	107.356,62	1.261.185,33	4.106.635,71
N.P. INGRESSO VISITATORI 3	6.763.846	135.277	1.580.090,55	5.183.754,95
N.P. INGRESSO VISITATORI 1	6.693.073,56	133.861,47	1.571.729,83	5.121.343,73
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC1	3.588.835,49	71.376,71	838.490,52	2.730.344,97
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC2	6.258.605,74	125.172,11	1.470.539,57	4.788.066,07
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC4	6.337.105,14	126.742,10	1.487.148,81	4.849.956,33
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC5 *	3.600.439,49	0,00	772.134,61	2.828.304,88
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC3 *	3.563.135,49	0,00	765.973,81	2.797.161,68
N.P. PADIGLIONE A3 (n.3)	14.989.323,26	299.788,47	3.521.698,80	11.467.624,46
N.P. PADIGLIONE B5 (n.6)	12.485.690,49	249.711,81	2.933.225,23	9.552.365,26
N.P. PADIGLIONE B6 (n.4)	11.659.490,63	233.189,81	2.738.794,48	8.920.696,15
N.P. PADIGLIONE B8 (n.5)	13.515.051,15	270.301,02	3.150.685,35	10.364.365,80
N.P. PADIGLIONE A4 (n.1)	15.027.814,26	300.556,29	3.528.737,72	11.499.076,54
N.P. PADIGLIONE C6 (n.2)	10.007.873,88	200.157,48	2.351.228,54	7.656.645,34
N.P. PADIGLIONE B4 (n.8)	12.738.712,22	254.774,24	2.969.758,69	9.768.953,53
N.P. PADIGLIONE B7 (n.7)	12.733.302,22	254.686,04	2.969.204,49	9.764.097,73
N.P. PADIGLIONE C8 (n.9)	10.340.551,93	206.811,04	2.397.282,80	7.943.269,13
N.P. PADIGLIONE C7 (n.10)	12.125.166,02	242.503,32	2.819.053,31	9.305.112,71
N.P. PADIGLIONE B3 (n.11) *	12.487.061,89	0,00	2.434.144,90	10.052.916,99
N.P. PADIGLIONE C3 (n.12) *	10.041.531,88	0,00	1.954.954,22	8.086.577,66
N.P. PADIGLIONE B2 (n.13) *	12.497.561,89	0,00	2.436.034,90	10.061.526,99
N.P. PADIGLIONE A2 (n.14) *	15.005.473,26	0,00	2.925.032,66	12.080.440,40
RECINZIONE AREA FASE 2	245.998,43	0,00	31.979,80	214.018,63
TOTALE FABBRICATI	237.911.132,94	3.605.598,63	53.497.795,86	184.413.337,08
TERRENI				86.137.921
FONDO SVALUTAZIONE 2014				10.500.000
FONDI RISCHI OSCILLAZIONE VALORE DI MERCATO				11.029.438
STORNO PER RICLASSIFICAZIONE TERRENI				14.709.350
STORNO PER RICLASSIFICAZIONE FABBRICATI				39.969.679
<b>VALORE NETTO</b>				<b>144.342.792</b>
* stornati per riclassificazione				

## **2. Impianti e macchinari**

La voce ammonta a euro 96.550; nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

- decrementi dovuti al normale processo di ammortamento dell'anno per euro 33.300. 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.
- Storno per riclassificazione per euro 233.149

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

IMPIANTI	STORICO	QUOTA AMMORT.2018	F/AMMORTAM2018	VALORENETTO
N.P. IMPIANTI CENTRO DIREZIONALE	2.858.939,15	0,00	2.858.939,15	0,00
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 1	665.474,47	0,00	665.474,47	0,00
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 3	658.187	0,00	658.187,26	0,00
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 4	527.667,13	0,00	527.667,13	0,00
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC1	529.967,73	0,00	529.967,73	0,00
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC2	1.007.296,50	0,00	1.007.296,50	0,00
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC4	1.007.939,32	0,00	1.007.939,32	0,00
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC5	532.367,73	0,00	532.367,73	0,00
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC3	529.767,73	0,00	529.767,73	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A3 (n.3)	2.789.944,89	0,00	2.789.944,89	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B5 (n.6)	2.332.501,76	0,00	2.332.501,76	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B6 (n.4)	2.335.928,82	0,00	2.335.928,82	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B6 (n.5)	2.337.096,55	0,00	2.337.096,55	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A4 (n.1)	2.788.744,89	0,00	2.788.744,89	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C6 (n.2)	1.876.192,46	0,00	1.876.192,46	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B4 (n.8)	2.331.697,06	0,00	2.331.697,06	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B7 (n.7)	2.329.897,06	0,00	2.329.897,06	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C8 (n.9)	1.871.815,91	0,00	1.871.815,91	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C7 (n.10)	3.493.643,97	0,00	3.493.643,97	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B3 (n.11) *	2.322.947,06	0,00	2.264.798,47	58.148,59
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C3 (n.12) *	1.870.485,91	0,00	1.823.448,36	47.037,55
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B2 (n.13) *	2.324.147,06	0,00	2.265.878,47	58.268,59
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A2 (n.14) *	2.785.273,04	0,00	2.715.559,10	69.713,94
EVAC. FUMO MECCAN. +TORR. ANTINC. PAD.13	333.000,00	33.300,00	236.450,00	96.550,00
<b>TOTALE IMPIANTI</b>	<b>42.450.903</b>	<b>33.300</b>	<b>42.121.205</b>	<b>329.699</b>
<b>STORNO PER RICLASSIFICAZIONE IMPIANTI</b>				<b>233.149</b>
<b>VALORE NETTO</b>				<b>96.550</b>
*stornati per riclassificazione				

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

La voce ammonta a euro 175. Nel corso dell'anno 2017 la voce era stata diminuita di euro 12.691 per il fondo di ripristino beni materiali facenti parte del ramo d'azienda e compensati in base all'accordo del 13/02/2018 con Fiera Roma Srl.

### **4. Altri beni**

La voce ammonta a euro 145.504 al netto degli ammortamenti. Nel corso dell'anno 2017 la voce era stata diminuita di euro 371.092 per il fondo di ripristino beni materiali facenti parte del ramo d'azienda e compensati in base all'accordo del 13/02/17 con Fiera Roma Srl.

### **III – Immobilizzazioni Finanziarie**

Nella voce immobilizzazioni finanziarie è esposto il valore delle partecipazioni al 31 dicembre 2018 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 ripianamenti perdite effettuati nel corso dell'esercizio. Più nello specifico sono state ripianate le perdite consuntivate al 31 maggio 2008 (la situazione contabile esponeva perdite per 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 in merito alle perdite di valore *relative alla 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).

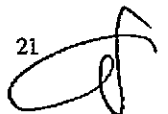
(j) Anno 2012: in linea con i principi adottati nell'esercizio precedente, e con un approccio più conservativo, il differenziale del valore della partecipazione iscritto in bilancio e il patrimonio netto della partecipata è stato ridotto di euro 10,7 M.ni di euro rispetto al 2011 e, quindi, Investimenti 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 iscriveva 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. Tuttavia, con il perfezionamento della procedura di concordato preventivo della società partecipata, il cui piano di riparto finale è stato predisposto in data 21 febbraio 2019, è atteso il riequilibrio del Patrimonio Netto di Fiera di Roma S.r.l., con conseguente superamento delle condizioni di cui all'art. 2482 ter c.c..

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.

Nel corso dell'esercizio 2017, in base all'accordo del 13/02/17 sono stati versati alla partecipata euro 8.600.000 per sostenere l'onere concordatario. Tale versamento, che avrebbe comportato l'incremento del valore della partecipazione, è stato neutralizzato dal fondo svalutazione partecipazione iscritto nel corso dell'esercizio 2016 per lo stesso ammontare.

Nel corso dell'esercizio 2018, in base all'accordo del 13/02/17 sono stati versati alla partecipata euro 1.400.000 per sostenere l'onere concordatario. Anche tale versamento, che avrebbe comportato l'incremento del valore della partecipazione, è stato neutralizzato dall'incremento di pari importo del fondo svalutazione partecipazione mediante utilizzo del fondo spese future, costituito con riferimento ai potenziali oneri che potrà sostenere la società in relazione alla procedura di concordato preventivo della controllata Fiera Roma Srl.

### **1 dbis. Partecipazioni in altre imprese**

Descrizione	% Capitale Sociale	Saldo al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2018
Fond. Acc.Nazionale S.Cecilia	25,00%	5.165	0	0	5.165
<b>Totale Partec. Altre imprese</b>		<b>5.165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.165</b>

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

## **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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Deposito cauzionale ACEA	539	539	0
Deposito cauzionale AVIS - GE	0	0	0
Deposito cauzionale TELECOM	1.849	1.849	0
Deposito cauzionale MUZZATTI	4.400	4.400	0
<b>Depositi Cauzionali Imm.ti</b>	<b>6.787</b>	<b>6.787</b>	<b>0</b>

## **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

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

In tale voce è riclassificato l'importo dell'immobile relativo al Vecchio Polo e i padiglioni rilevanti e l'area di fase 2 previsti dall'Accordo di Riequilibrio.

Con riferimento 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 nel momento in cui sono destinate all'alienazione sono riclassificate in un'apposita voce preceduta da numero romano da iscrivere nell'attivo circolante, ai sensi dell'articolo 2423-ter comma 3, e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (articolo 2426, comma 1, numero 9, codice civile). 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.

Nel 2018 si è deciso di riclassificare in tale voce, in base all'accordo di Risanamento stipulato con Unicredit, gli assets destinati alla vendita in tale piano, vale a dire i Padiglioni 11-12-13-14 e l'area di fase 2 per un importo pari a euro 54.912.178.

## II- Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Verso clienti	148.795	159.534	(10.739)
Verso Imprese controllate	377.536	321.809	55.727
Tributari	911.213	916.244	(5.031)
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	1.243.298	1.243.298	0
<b>Totale Crediti</b>	<b>2.680.842</b>	<b>2.640.886</b>	<b>39.956</b>

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

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

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

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

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

L'importo netto è pari a 377.536 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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Credito verso Fiera Roma Srl	6.078.834	6.023.107	55.727
Fondo svalutazione crediti	(5.701.298)	(5.701.298)	0
<b>Totale</b>	<b>377.536</b>	<b>321.809</b>	<b>55.727</b>

### **5 Bis . Crediti tributari**

Sono composti da crediti verso l'Erario per euro 911.213:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Credito vs Erario per TFR	0	0	0
Crediti vs Erario per IVA	713.691	721.138	(7.447)
Credito vs Erario ritenute su interessi	52.595	50.180	2.416
Credito verso Erario per IRAP	144.374	144.374	0
Credito vs Erario per rimborso IVA	553	553	0
Credito vs Erario per imposta sost.	0	0	0
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>911.213</b>	<b>916.244</b>	<b>(5.032)</b>

**5 quarter. Crediti verso altri**

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Cred.v/s Erario per ricorso	5.736	5.736	0
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Crediti verso INAIL	0	0	0
Altri crediti vari	177	177	(0)
Cred.v/s forn. per anticipi	0	0	0
Altri crediti diversi	1.237.385	1.237.385	0
<b>Totale Crediti verso Altri</b>	<b>1.243.298</b>	<b>1.243.298</b>	<b>(0)</b>

La voce crediti verso altri ammonta ad euro 1.243.298 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. Nel 2018 ulteriori avvisi di fatture per un importo pari a euro 639.315 che sono stati prontamente contestati dal nostro legale.

**IV Disponibilità liquide**

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Depositi bancari e postali	3.918.171	2.033.363	1.884.808
Denaro e valori in cassa	373	309	64
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>3.918.544</b>	<b>2.033.672</b>	<b>1.884.872</b>

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

**D) RATEI E RISCOINTI 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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi, pari a euro 104.301, sono relativi alle quote delle polizze fideiussorie stipulate negli anni precedenti per le compensazioni derivanti dall'applicazione dell'Iva di Gruppo, alla quota parte dei costi dell'assicurazione per gli amministratori e le polizze sugli immobili di competenza del 2018.

## **STATO PATRIMONIALE**

### **PASSIVO**

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

##### ***I. Capitale Sociale euro 106.323.728***

Il capitale sociale al 31/12/2018 è così composto:

<b>AZIONISTI</b>	<b>AZIONI EMESSE</b>	<b>AZIONI SOTTOSCRITTE</b>	<b>TOTALE</b>	<b>%</b>
CCIAA Roma	376.538	376.538	64.600.427	60,76%
Roma Capitale	118.310	118.310	20.297.846	19,09%
Regione Lazio	124.477	124.477	21.355.800	20,09%
Città Metropolitana di Roma Capitale	354	354	60.734	0,06%
Unione Industriali di Roma	35	35	6.005	0,01%
Unione Prov. Agricoltori di Roma	17	17	2.917	0,00%
<b>Totale</b>	<b>619.731</b>	<b>619.731</b>	<b>106.323.728</b>	<b>100,00%</b>

Il Patrimonio netto è così composto:

Capitale sociale	106.323.728
Riserva legale	24.097
Altre riserve	19.897.108
Perdite esercizi precedenti	-37.789.946
Risultato d'esercizio	-4.530.063
<b>Totale Patrimonio NETTO</b>	<b>83.924.924</b>

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018								
	Capitale sociale	Altre riserve	Verzam. Soci	Riserve cop. Russi	Riserve di rivalutazione	Utile (perdite) a nuovo	Utile (perdite) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
All'inizio dell'esercizio precedente (2017)	83.272.887	19.897.108	0	(16.835.775)	0	0	(38.247.400)	58.066.821
Destinazione del risultato di esercizio	0	0	0	0	0	(38.247.400)	0	(38.247.400)
Incrementi e Decrementi	0	0	9.099.886	16.835.775	0	0	0	25.835.661
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0	(38.247.400)	0	(38.247.400)
Alla chiusura dell'esercizio precedente (2017)	83.272.887	19.897.108	9.099.886	0	0	(38.247.400)	481.531	84.604.112
Destinazione del risultato dell'esercizio	0	0	0	0	24077	457.454	(481.531)	0
Incrementi e Decrementi	13.050.741	0	(9.099.886)	0	20	0	0	3.950.655
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(4.530.063)	(4.530.063)
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2018)	106.323.728	19.897.108	0	0	24.097	(37.789.845)	(4.530.063)	83.924.924

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti:	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>106.323.728</b>	<b>B</b>	<b>106.323.728</b>		
Riserve di capitale					
- Riserve per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserve per azioni o quote di società controllante	0		0	0	0
- Riserva da sovrapprezzo azioni	0		0	0	0
- Riserva di rivalutazione	0		0	64.170.864	0
- Riserva per operaz. di copertura del flusso finanz. attesi	0		0	0	0
Riserve di utili					
- Riserva legale	24.097	B	0	0	0
- Riserva per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserva straordinaria	0		0	0	0
- Altro riserve	19.897.108	A-B	19.897.108	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>126.244.933</b>		<b>126.220.836</b>	<b>64.170.864</b>	<b>0</b>
Quota non distribubile					
Residua quota distribubile					

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

#### IV. Riserva legale

Tale riserva ammonta a euro 24.097.

#### VI. Altre riserve

Al 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 parte del capitale sociale per €187.500.220 e la riserva di rivalutazione per €64.170.864. La differenza ha costituito tale riserva.

#### IX. Risultato dell'esercizio

La perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è pari a euro 4.530.063.

#### **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.

Al 31 dicembre 2018 le variazioni intervenute sono state le seguenti:

Descrizione	31/12/2017	Accantonamenti	Esuberi	Utilizzi	Riclassifiche	31/12/2018
Fondo rischi diversi	8.971.516	0	0	1.400.000	0	7.571.516
Fondo rischi strumenti finanziari passivi	0	0	0	0	0	0
Fondo copert. Perdite Fiera Roma S.r.l.	0	0	0	0	0	0
Fondo TFR responsabilità civile	25.409	0	0	0	0	25.409
Fondo imposte differite	500.000	0	0	0	0	500.000
<b>Totale Fondo per rischi ed oneri</b>	<b>9.496.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.400.000</b>	<b>0</b>	<b>8.096.925</b>



L'utilizzo del fondo rischi risulta correlato al versamento erogato alla controllata Fiera Roma Srl di euro 1.400.000 per il completamento del rimborso del piano concordatario così come previsto dall'accordo del 13/02/17.

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. Detta udienza è stata differita al 20 maggio 2020 per esigenze organizzative dell'ufficio legate al carico di lavoro.
- (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. L'udienza per la prosecuzione del giudizio è stata fissata il 16/05/18. Con ordinanza in data 28/11/18 è stata ammessa la c.t.u., il cui giuramento, dopo svariati rinvii, è stato fissato per il 28/05/19: a tale udienza il Giudice ha riservato la decisione in ordine alla sostituzione del CTU, che aveva depositato la rinuncia all'incarico. L'udienza per il giuramento dei CCTTU è stata fissata al 17/09/19.
- (iii) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G. n.15216/17 per il risarcimento dei danni (circa 20 milioni di euro) in relazione alla mancata valorizzazione dell'Area Ex Fiera. L'udienza di precisazione delle conclusioni è fissata al 18/02/2020.
- (iv) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G.5736/2017 per il ricorso in appello per il rigetto della domanda di risarcimento del danno (circa 20 milioni di euro) dovuto all'occupazione dell'Area ex Fiera. La discussione della causa è stata rinviata al 14/10/2020.
- (v) 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; deciso in sede sommaria e di opposizione in favore di Investimenti in fase

introduttiva nel procedimento di reclamo. Con sentenza del 11/07/18 è stato rigettato il reclamo.

- (vi) 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. All'udienza del 11/09/17 entrambi le parti hanno precisato le proprie conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con la concessione dei termini di legge ex art. 190 c.p.c.. Con sentenza n. 7709/2018 il Tribunale di Roma ha dichiarato competente per il Giudizio il Collegio Arbitrale che però nei termini non è stato attivato.
- (vii) 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 dove sono state depositate le memorie difensive delle parti. Nell'udienza del 09/05/19 la causa è stata trattenuta in decisione per il deposito degli atti conclusivi.
- (viii) Contenzioso tra Investimenti e CO.Gi.SE srl, iscritto al n. 28605/2018 del R.G., per dichiarare la responsabilità solidale per pretesa violazione della corretta gestione societaria della controllata Fiera Roma Srl con conseguente condanna al risarcimento del danno patito pari a euro 2.537.823,32 (crediti vantati). Alla prima udienza del 25/02/19 il Tribunale di Roma ha disatteso tutte le richieste delle attrici e ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni al 30/06/20.
- (ix) Contenzioso tra Investimenti e Prof. Avv. Doria, iscritto al R.G. n. 6816/16, per il ricorso in appello per ottenere la parziale riforma della sentenza 7251/16 per ottenere il pagamento di asseriti compensi professionali per circa 3 milioni di euro. Dopo la prima udienza la causa è stata rinviata al 13/11/19 per la precisazione delle conclusioni.
- (x) Contenzioso Progetto Fiera Insistenza obblighi di pagamento – spese di lite

Non si è ritenuto necessario accantonare somme al fondo rischi in relazione ai contenziosi legali pendenti in quanto gli eventuali rischi sono considerati possibili.

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 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. La suddetta sentenza è stata appellata dal Comune di Roma e la società ha resistito in giudizio depositando il 3 aprile 2018 atto di controdeduzione con appello accidentale. La Commissione Tributaria Regionale per il Lazio ha respinto l'appello del Comune di Roma con sentenza n.7042. Ad oggi il Comune di Roma non ha ancora impugnato tale sentenza.
- (iii) Contenzioso ICI 2011 (avviso accertamento di ufficio n. 662119653 del 07/12/16 per E. 49.400,49): è stato presentato ricorso.
- (iv) Contenzioso ICI 2012 (avviso accertamento di ufficio n. 662129653 del 07/12/16 per E. 58.182,79): è stato presentato ricorso.
- (v) Investimenti Spa è stato notificato il differente classamento dei padiglioni fieristici da B9 a D8. Tali provvedimenti sono stati opposti dall'azienda e si attende la definitiva fissazione del giudizio di Cassazione.

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 2018 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società pari a euro 95.387.

#### **D) DEBITI**

I debiti sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazione
Obbligazioni	11.811.951	11.629.049	182.902
Debiti vs banche	184.281.308	184.309.972	(28.664)
Acconti	1.199	1.199	0
Debiti vs fornitori	1.729.599	1.694.472	35.127
Debiti vs imprese controllate	1.095.254	971.988	123.266
Debiti tributari	95.736	77.314	18.422
Debiti vs istituti previdenziali	6.795	3.320	3.475
Altri debiti	20.867	21.398	(531)
<b>TOTALE</b>	<b>199.042.710</b>	<b>198.708.713</b>	<b>333.997</b>

### 1. Obbligazioni

In data 06/02/13, con atto del Notaio P. Silvestro Rep. n. 95547 Racc. n. 241132, il Consiglio di Amministrazione ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile di 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 25 Maggio 2017 l'Assemblea degli Obbligazionisti ha deliberato la proroga del prestito al 31/12/29 con il rinvio del pagamento degli interessi alla scadenza del prestito stesso e la modifica del tasso di remunerazione dal 5% originario al 2,1%+Euribor a 6 mesi a partire dal 26 maggio 2017.

Ora in assenza della specifica delibera di approvazione definitiva della variante urbanistica si devono considerare le modifiche di cui sopra venute meno, d'altra parte gli accordi con Unicredit sottoscritti richiedono espressamente il mantenimento delle stesse per cui il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'assemblea degli obbligazionisti le adeguate delibere in continuità affinché:

- la proroga della data di rimborso delle obbligazioni a data successiva al 31.12.2031 e cioè a partire dal 01.01.2032, ovvero al rimborso del finanziamento *senior* concesso da Unicredit S.p.A. a favore di Investimenti S.p.A., nonché la data di pagamento degli interessi e degli oneri finanziari, da effettuarsi in unica soluzione, al rimborso delle obbligazioni medesime;
- il mantenimento del tasso di interesse del prestito obbligazionario,

rideterminato, con decorrenza dal 26.05.2017, in misura pari all'Euribor a sei mesi, maggiorato del 2,1%;

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

Si fa presente che l'Accordo di Riequilibrio con Unicredit prevede quale evento di recesso il mancato ricevimento dell'evidenza scritta della modifica del regolamento del Prestito Obbligazionario entro e non oltre il 30 novembre 2019. In particolare la modifica deve posticipare e/o postergare il termine per qualsiasi pagamento dovuto dalla Società (a titolo di capitale o interessi), ai sensi del Prestito Obbligazionario ad una data successiva alla Data di Scadenza Finale, così come prevista dall'Accordo di Riequilibrio.

#### **4. Debiti verso banche**

I debiti verso banche ammontano ad euro 184.281.308 al 31 dicembre 2018. Si riporta di seguito un dettaglio:

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Unicredit c/c	5.730.285	5.758.950
Linea base	85.720.473	85.720.473
Linea bridge	70.000.000	70.000.000
Linea base 2	15.500.000	15.500.000
Unicredit interessi	7.330.549	7.330.549
<b>Totale</b>	<b>184.281.308</b>	<b>184.309.972</b>

I debiti sono tutti in ambito nazionale, e la società non vanta debiti in valuta.

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.

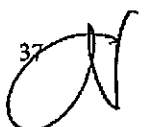
In data 30 marzo 2017 è stato stipulato un accordo di risanamento con Unicredit ai sensi dell'ex art.67, comma III, let. D del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 a modifica del contratto di finanziamento originario. Decorso infruttuosamente il termine del 31 dicembre 2018 per l'ottenimento della variante urbanistica dell'area "ex Fiera", Investimenti S.p.A. ha avviato i contatti con Unicredit SpA al fine di addivenire ad un nuovo accordo, così come previsto dall'articolo 9 dell'Accordo di Risanamento. Si segnala che con riferimento al nuovo Accordo di Riequilibrio sottoscritto in data 7 ottobre 2019, gli effetti di natura economica, patrimoniale e finanziaria, descritti nell'apposito paragrafo "Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Riequilibrio", si produrranno negli esercizi successivi a quello in chiusura al 31 dicembre 2018.

#### **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 1.729.599, 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. La società ha iscritto una nota di credito da ricevere di pari importo negli altri crediti.

#### **9. Debiti verso imprese controllate**

37 

La voce, il cui saldo al 31 dicembre 2018 è pari ad euro 1.095.254 si riferisce ai debiti derivanti dall'Iva di Gruppo del 2015 e da rifatturazioni costi.

## **12. Debiti tributari**

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Iva in sospensione d'imposta	59.561	59.561	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	32.123	11.471	20.652
Erario c/ritenute lavoro dipendente	3.486	3.426	60
Erario c/ritenute contratti collaborazione	0	2.670	(2.670)
Erario c/ritenute T.F.R.	241	(30)	271
Addizionale comunale e regionale	325	216	110
<b>TOTALE</b>	<b>95.736</b>	<b>77.314</b>	<b>18.422</b>

## **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:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/18</b>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>Variazione</b>
Debiti verso INPS	4.855	1.703	3.152
Debiti verso INAIL mese	61	211	(150)
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	863	436	427
Debito verso INAIL per contributi CO.CO.CO	227	181	46
Altri debiti previd.li per ravv.	763	763	0
Debiti verso Sanimpresa	0	0	0
Debiti vs EBIT	27	27	0
<b>Totale debiti verso istituti previdenziali</b>	<b>6.795</b>	<b>3.320</b>	<b>3.475</b>

## **14. Altri Debiti**

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



Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	0	0	0
Debiti verso amministratori da liquidare	0	0	0
Debiti V/SMAU per c/c corrispondenza	0	0	0
Debiti verso Assicurazioni	0	0	0
Debiti v/ personale( f/rischi ferie- festività, oneri prev.)	20.867	21.398	(531)
Altri Debiti	0	0	0
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>20.867</b>	<b>21.398</b>	<b>(531)</b>

### **E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

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

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

Si rileva che i ratei passivi pari ad euro 53.096.

### **CONTO ECONOMICO**

#### **A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.813	184.351	41.462
Altri ricavi e proventi	192.310	276.223	(83.913)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>418.123</b>	<b>460.574</b>	<b>(42.451)</b>

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

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

Fitti attivi da società di gestione	0
Concessioni e convenzioni diverse	225.813
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>225.813</b>
Ricavi diversi da rifatturazione	138.679
Commercializzazione impianti	53.632
Altri ricavi	
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>192.310</b>

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

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

#### **Erogazioni pubbliche – Informativa ex artt. 125-129 – Legge 124/2017**

Ai sensi dell'art.1 co. 125-129, della Legge n.124/2017 e successive modificazioni, si comunica che la società non ha ricevuto nel corso dell'esercizio 2018 erogazioni da enti ed entità pubbliche italiane, né ha concesso nello stesso periodo erogazioni a imprese, persone, enti pubblici e privati.

#### **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Materie prime, sussid. consumo e di merci	2.867	4.416	(1.549)
Per servizi	981.797	1.329.619	(347.822)
Per godimento di beni di terzi	12.972	12.972	0
Per personale	88.864	125.827	(36.963)
Ammortamento immobilizz. immateriali	56	760	(704)
Ammortamento immobilizz. materiali	3.640.221	6.570.424	(2.930.203)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	420.499	(420.499)
Svalutazioni crediti	0	0	0
Variaz. rimanenze mat. prime, suss. consum.	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	46.599	19.477	27.122
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>4.773.376</b>	<b>8.483.995</b>	<b>(3.710.619)</b>

#### **7) Spese per servizi**

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Spese di trasporto	0	0	0
Spese di utenza	0	0	0
Spese postali e di spedizione	114	191	(77)
Spese di pulizia e smaltimento	0	0	0
Spese di comunicazione	0	0	0
Spese di rappresentanza	643	645	(2)
Spese di manutenzione autovetture	2.767	2.465	303
Spese di viaggio e soggiorno	0	0	0
Spese per premi assicurativi	107.939	124.594	(16.655)
Spese per manutenzione e riparazione beni	77.216	18.051	59.165
Spese per emolumenti organo amministrativo	176.782	144.425	32.358
Spese per emolumenti organi di controllo	36.400	33.800	2.600
Spese per prestazioni professionali	527.437	949.372	(421.935)
Spese per servizi a personale (buoni pasto)	1.884	2.618	(734)
Spese per servizi generali	50.614	53.459	(2.845)
Altri costi	0	0	0
<b>Totale Spese per Servizi</b>	<b>981.797</b>	<b>1.329.619</b>	<b>(347.822)</b>

### 8) Costi per godimento beni di terzi

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Noleggio e gestione delle autovetture	12.972	12.972	0
<b>Totale Spese per godimento beni di terzi</b>	<b>12.972</b>	<b>12.972</b>	<b>0</b>

### 9) Costi per il personale

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2018.

Descrizione	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017	Variazione
Salari e stipendi	61.214	88.950	(27.736)
Oneri sociali e assicurativi	18.974	27.250	(8.276)
Trattamento fine rapporto	8.676	9.627	(951)
Altri costi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>88.864</b>	<b>125.826</b>	<b>(36.962)</b>

### 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 56.

### 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 3.640.221. In base al nuovo accordo con Unicredit 4 padiglioni sono destinati alla vendita e quindi non ammortizzati.

#### **12) Accantonamenti per rischi**

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

#### **14) Oneri diversi di gestione**

Descrizione	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2017	Variazione
Imposta di registro	1.685	1.467	218
Imposte e tasse di vidimazione	1.307	2.124	(817)
Sanzioni amministrative	1.830	568	1.262
Diritti camerati	150	467	(317)
Quote associative	2.100	2.100	0
Abbonamenti	4.225	5.629	(1.404)
Sopravvenienze passive e insussistenze	0	5.119	(5.119)
Perdite su crediti	35.049	0	35.049
Sconti e abbuoni passivi	133	0	133
Oneri diversi	120	2.002	(1.882)
Spese procedure legali	0	0	0
<b>Totale Oneri diversi</b>	<b>46.599</b>	<b>19.477</b>	<b>27.122</b>

#### **c) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Interessi e altri proventi finanziari	9.291	8.813.345	(8.804.054)
Interessi e altri oneri finanziari	(184.101)	(308.394)	124.293
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(174.810)</b>	<b>8.504.951</b>	<b>(8.679.762)</b>

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

Interessi attivi maturati sul c/c bancari al 31-12-18	9.291
<b>Totale interessi e altri proventi finanziari</b>	<b>9.291</b>

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e interessi passivi su c/c ordinario	2.199
Interessi passivi su mutui	0
Interessi passivi su prestito obbligazionario	181.902
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>184.101</b>

L'assenza di interessi passivi sui mutui deriva dall'accordo di risanamento stipulato con Unicredit in data 30/03/2017.

#### **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.

#### **Altre informazioni**

##### **Impegni e garanzie**

Si indica la situazione degli impegni e garanzie e la relativa movimentazione:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
<b>IMPEGNI</b>			
Impegno di acquisto	593.610.344	593.610.344	0
<b>BENI PRESSO TERZI</b>			
Beni concessi in affitto	176.775	176.775	0
<b>GARANZIE PRESTATE</b>			
Fidejussioni prestate	0	0	0

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2018, 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:

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

Per completezza delle informazioni, bisogna aggiungere che Investimenti S.p.A. ha stipulato un atto di costituzione di pegno su una quota pari al 51% del capitale della società Fiera Roma S.r.l., corrispondente ad un valore pari a euro 510.000, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte in relazione alle tre linee creditizie Linea Base, Linea Bridge e Linea Base 2. La situazione corrente del finanziamento è indicata nello specifico capitolo.

#### **Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Risanamento**

A seguito della mancata definizione della procedura urbanistica dell'Ex fiera e dei vincoli ad utilizzo fieristico esistenti sui padiglioni della nuova fiera e sull'area di fase 2, Unicredit e Investimenti spa hanno ritenuto opportuno anticipare la definizione di un nuovo accordo, in virtù dell'art.9 dell'Accordo di Risanamento finalizzato in data 30 marzo 2017 il quale contempla un «Pactum de non petendo e Accordo di Riequilibrio», ai sensi del quale, qualora la Società non fosse stata in grado di rimborsare gli importi dovuti al 31 dicembre 2019 a

causa di proventi insufficienti derivanti dalla vendita dei beni oggetto del Piano Vendite, le Parti avrebbero, nei sei mesi successivi, negoziato in buona fede un secondo accordo modificativo, c.d. Accordo di Riequilibrio, che consentisse il risanamento dell'esposizione debitoria della Società ed il riequilibrio della sua posizione finanziaria. In particolare tale accordo dovrebbe consentire ad Investimenti S.p.A. di far fronte al debito bancario esistente mediante la valorizzazione, tramite alienazione, di elementi del patrimonio immobiliare, durante un arco temporale di 42 mesi, oltre all'eventuale periodo di "Standstill" previsto dall'articolo 7.3 del Nuovo Accordo, a partire dalla data di sottoscrizione dello stesso accordo. Pertanto, in data 7 ottobre 2019, con atto stipulato dinanzi al notaio Paolo Silvestro, è stato formalizzato il nuovo Accordo di Riequilibrio.

In applicazione dei requisiti di informativa previsti dai principi contabili nazionali, ed in particolare dall'OIC 19, in seguito si riepilogano gli effetti principali legati alla sottoscrizione con Unicredit S.p.A. dell'Accordo di Riequilibrio. Si precisa, ad ogni modo, che gli effetti economici, patrimoniali e finanziari di tale accordo, come di seguito riportati, si produrranno negli esercizi successivi a quello in chiusura al 31 dicembre 2018.

In particolare tale accordo dovrebbe consentire ad Investimenti S.p.A. di far fronte al debito bancario esistente mediante la valorizzazione, mediante alienazione, di elementi del patrimonio immobiliare, durante un arco temporale di 42 mesi, oltre all'eventuale periodo di "Standstill" previsto dall'articolo 7.3 del Nuovo Accordo, a partire dalla data di sottoscrizione dello stesso accordo. In particolare, i beni a servizio del debito sono:

- area dell'ex fiera, una volta concluso, mediante approvazione della Variante Urbanistica, il processo di valorizzazione;
- i padiglioni rilevanti (padiglioni 11, 12 13 e 14 della Nuova Fiera, oltre alle relative pertinenze e SC), di cui sia stata previamente conseguita la rimozione del vincolo fieristico e il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso "a logistica";
- il terreno di fase 2, in esito alla rimozione del vincolo fieristico anche tramite presa d'atto, con delibera dell'autorità competente, (a) dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui all'articolo 6, ultimo comma, della Convenzione Urbanistica e (b) dell'attualità della

destinazione a servizi privati, compatibile e/o comprensiva, per assimilazione e/o analogia, dell'uso "a logistica";

- ulteriori 4 padiglioni, contraddistinti dai nn. 7, 8, 9 e 10, a condizione che, nei 12 mesi successivi al perfezionamento dell'Accordo, Roma Capitale abbia formalmente consentito la rimozione del vincolo fieristico sugli stessi.

Il restante debito sarà stralciato come previsto nel Nuovo Accordo, ovvero convertito in strumenti finanziari partecipativi.

Le condizioni essenziali per l'attuazione del piano e di vigenza dell'accordo sono:

- L'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020;
- La rimozione del vincolo fieristico per i padiglioni e il terreno di fase 2 entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo;
- Il rinnovo della postergazione del prestito obbligazionario;
- L'approvazione in sede assembleare da parte dei soci del Accordo di Riequilibrio avvenuta in data 31 luglio 2019

Le condizioni di recesso dell'accordo sono:

- entro il termine essenziale del 31 marzo 2020, la Banca Finanziatrice non abbia ricevuto evidenza documentale di suo gradimento e corredata da parere legale di avvocato amministrativista di primario *standing*, attestante il completamento dell'*iter* deliberativo, il perfezionamento, l'approvazione e la piena efficacia della Variante Urbanistica da parte di tutti gli enti competenti, ivi inclusa l'approvazione da parte della Regione Lazio.
- verifichi un Cambio di Controllo;
- sia instaurato nei confronti della Società un'azione o un procedimento ordinario, arbitrale, amministrativo e/o fiscale da parte di o innanzi a, qualsiasi organo giudiziario, collegio arbitrale o altra autorità per importi o valori pari o superiori, singolarmente o in aggregato, a Euro 200.000,00, salvo che (i) il relativo procedimento sia archiviato o abbandonato con specifica rinuncia agli atti da parte dei soggetti che hanno promosso tale procedimento entro la data anteriore tra (1) il novantesimo Giorno Lavorativo successivo alla data in cui sia stato notificato alla Società l'avvio di tale procedimento; e (2) la data della prima udienza di tale procedimento; ovvero (ii) la Società dia evidenza di essersi debitamente costituita in giudizio e fornisca un parere legale, di gradimento della Banca Finanziatrice, che evidenzi la pretestuosità, temerarietà e/o infondatezza della pretesa a fondamento della causa;



- sia stato emesso un provvedimento conservativo, cautelare, monitorio, esecutivo o simile, o una sentenza esecutiva, anche provvisoriamente, nei confronti della Società e/o di una società del Gruppo o di alcuno dei loro beni per importi o valori pari o superiori, singolarmente o in aggregato, ad Euro 50.000,00;
- revoca e/o annullamento e/o sospensione dell'efficacia della Variante Urbanistica e/o della Convenzione Urbanistica e/o di ogni altro provvedimento amministrativo relativo alla rimozione del vincolo fieristico ed al riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso "a logistica", e/anche all'esito di procedimenti giudiziari;
- mancato rispetto per qualsiasi motivo della tempistica di vendita prevista nel Nuovo Piano Vendite;
- mancato rispetto degli obblighi di cui all'Articolo 7.3 (*Periodo di Standstill relativo alla vendita dei Padiglioni Rilevanti e del Terreno di Fase 2*);
- la Banca Finanziatrice non abbia ricevuto, entro il 31 ottobre 2019, evidenza scritta che sia stata formalmente richiesta alle autorità competenti (x) la rimozione del vincolo fieristico sugli 8 padiglioni di cui alla definizione Altri Immobili, anche mediante istanze separate; e (y) la rimozione del vincolo fieristico sul Terreno di Fase 2, anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica del Terreno di Fase 2, per gli effetti di cui all'articolo 6, ultimo comma della Convenzione Urbanistica;
- mancata rimozione, entro 26 mesi dalla Data di Sottoscrizione, del vincolo fieristico relativamente ai Padiglioni Rilevanti e al Terreno di Fase 2, in quest'ultimo caso, anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui all'articolo 6, ultimo comma, della Convenzione Urbanistica;
- la Banca Finanziatrice non abbia ricevuto evidenza scritta entro e non oltre il 30 novembre 2019 che il regolamento del Prestito Obbligazionario sia stato modificato in maniera tale da posticipare e/o postergare il termine per qualsiasi pagamento dovuto dalla Società (a titolo di capitale o interessi), ai sensi del Prestito Obbligazionario ad una data successiva alla Data di Scadenza Finale e che tale modifica sia valida, efficace e vincolante;
- la Banca Finanziatrice non abbia ricevuto, entro e non oltre il 30 novembre 2019, copia della delibera di approvazione del bilancio di Investimenti al 31

47 

dicembre 2018, da parte dell'Assemblea di Investimenti corredata dalla relazione dei revisori con giudizio positivo, senza rilievi, sull'esistenza del presupposto della continuità aziendale.

La vendita dei cespiti, secondo procedura di evidenza pubblica, dovrà avvenire secondo quanto previsto in un documento specifico (structured memo) con le seguenti tempistiche:

- Area ex Fiera: entro 8 mesi dell'ottenimento della variante urbanistica. (salvo necessità di reiterazione della gara)
- Padiglioni Rilevanti e terreno Fase 2: entro 8 mesi dalla rimozione dei vincoli di destinazione fieristica. (salvo necessità di reiterazione della gara)
- Ulteriori 4 padiglioni: entro 8 mesi dalla rimozione dei vincoli di destinazione fieristica. (salvo necessità di reiterazione della gara).

Come precedentemente detto, l'Accordo prevede un periodo di stand still. In particolare nel caso in cui entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo, la società non abbia ottenuto la rimozione del vincolo fieristico e il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso "a logistica" con riferimento ai Padiglioni Rilevanti e la rimozione del vincolo fieristico, anche tramite presa d'atto con deliberazione dell'autorità competente, (x) dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui alla Convenzione Urbanistica (art. 6, ultimo comma) e (y) dell'attualità di una destinazione, compatibile e/o comprensiva dell'uso "a logistica" (ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci) con riferimento al Terreno di Fase 2, ma fosse in grado di fornire evidenza documentale e tecnico/legale che attesti che la destinazione d'uso logistica è incompatibile con le aree in cui sono situati i beni o che sia necessario una procedura più dispendiosa, inizierà un periodo di standstill, di durata pari a sei mesi, durante il quale le Parti si obbligano a negoziare in buona fede un nuovo percorso di valorizzazione dei Padiglioni Rilevanti e del Terreno di Fase 2.

Qualora le Parti - entro il Periodo di Standstill - non dovessero raggiungere un accordo sul nuovo percorso di valorizzazione dei Padiglioni Rilevanti e del Terreno di Fase 2, la Società si obbliga - entro il termine di 16 mesi successivi alla scadenza del Periodo di Standstill - a rimborsare alla Banca Finanziatrice, a valere sui maggiori importi dovuti alla stessa, un importo pari ad Euro 25.000.000 ( "Importo Floor") ovvero il maggior importo ricavato, al netto degli Oneri Sostenuti dall'eventuale

vendita dei Paglioni Rilevanti (11.12.13 e 14) e del Terreno di Fase 2 (il "Maggior Importo").

Sotto il profilo operativo l'accordo prevede la formalizzazione di un nuovo Piano delle Vendite e un Structured Memo che specifica tempistiche e modalità operative della attività da implementare. In particolare, in relazione alle modalità delle vendite, lo Structure Memo prevede il meccanismo per stabilire:

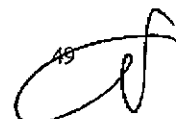
- il prezzo iniziale da porre alla base del procedimento competitivo di dismissione di ciascuno degli beni, eventualmente, previo il conseguimento di apposita perizia di stima;
- la misura e il numero dei successivi ribassi, nel caso in cui non dovessero pervenire offerte in linea; e
- il prezzo minimo al raggiungimento del quale, ciascuno dei Beni a Servizio del Debito dovrà essere, alternativamente, (x) aggiudicato al miglior offerente ovvero (y) offerto in assegnazione alla Banca Finanziatrice (o a un soggetto da questa indicato), secondo le modalità consentite dalla normativa applicabile, fatto salvo il diritto della Banca Finanziatrice di rifiutare tale assegnazione.

L'accordo prevede la modifica della clausola di cessione del credito con apertura a soggetti non bancari e le clausole di ristoro a favore di Unicredit nel caso in cui le azioni legali di Investimenti avessero successo ovvero Investimenti spa avesse dei flussi di cassa positivi straordinari / utili dalla gestione.

E' evidente che con la sottoscrizione dell' accordo i rimborsi dovuti a Unicredit sono direttamente correlati all'esecuzione delle vendite con stralcio o trasformazione in strumenti partecipativi (ove possibili) di eventuali residui di debito.

### **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 2018 la Società aveva n. 3 dipendenti in forza, ripartite come segue:



Qualifica	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Dirigenti	0	0
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Operai	0	0
<b>Organico complessivo</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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

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

- al Consiglio di Amministrazione sono stati attribuiti compensi al 31 dicembre 2018 per complessivi per euro 176.782.
- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, al 31 dicembre 2018 per un importo cumulativo pari a euro 36.400.

#### ***Compensi al revisore legale o alla società di revisione***

Il corrispettivo complessivo per il controllo contabile di legge e la revisione del bilancio 2018 è di euro 16.000.

#### ***Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2018***

Nel mese di Aprile 2019 è stata ricevuta da parte dei Roma Capitale, ai sensi dell'art. 10 bis della lg reg 21-2009, la richiesta di modifiche e integrazioni al progetto approvato in Conferenza dei Servizi. La società ha provveduto a rispondere alle richieste, nei tempi concessi. Siamo in attesa delle determinazioni conseguenti

Per quanto concerne la variante, nel mese di maggio 2019, non è stata ancora conclusa da parte della Regione Lazio la verifica di assoggettabilità alla VAS.

L'anno 2019, a valle della finalizzazione del nuovo accordo di Riequilibrio con Unicredit sarà fondamentale per garantire la continuità aziendale. In particolare, i principali eventi che caratterizzeranno i mesi futuri saranno:

1. L'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020
2. La rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni 11.12.13 e 14 (oltre alle relative pertinenze) ed il riconoscimento, per assimilazione e/o analogia, di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a destinazione logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio
3. La rimozione relativamente al Terreno di Fase 2, del vincolo fieristico, anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'Autorità competente: (i) dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui alla

- Convenzione Urbanistica (art.6, ultimo comma) e (ii) dell'attualità dei servizi privati compatibili e/o comprensivo dell'uso a destinazione logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio
4. Il rinnovo della postergazione del prestito obbligazionario.

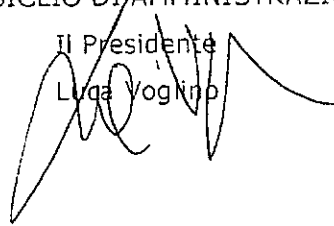
***Proposta in merito al risultato di esercizio***

La perdita al 31 dicembre 2018 è pari a circa euro 4.530.063, 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 2018**

Ai signori soci della società INVESTIMENTI SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018 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, 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 la 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.

Abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri ai sensi dell'art. 2446.





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

#### **Bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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.

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 per far fronte all'indebitamento finanziario verso banche di circa €. 184.3 milioni, la Società ha concluso in data 7/10/19 un nuovo accordo di risanamento ai sensi dell'art. 67 LF con la Banca Unicredit, redatto sulla base di un piano di riequilibrio e modificativo del precedente accordo del 30/3/2019.

Tale accordo prevede l'individuazione e la valorizzazione, tramite alienazione, di beni del patrimonio immobiliare al servizio del rimborso del debito nei confronti della banca Unicredit; lo stralcio, ovvero la conversione in strumenti finanziari partecipativi, del debito che dovesse residuare al termine dell'esecuzione del piano di vendite; l'esistenza di un importo minimo "floor" da corrispondere alla Banca al verificarsi di talune condizioni identificate nell'Accordo.

L'Accordo è stato regolarmente sottoposto ad attestazione da parte di un professionista che formulasse un giudizio sull'idoneità del Piano di Riequilibrio a consentire il risanamento dell'esposizione debitoria e ad assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria della Società.

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



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 esprimendo un giudizio senza rilievi segnala che, come affermato dagli Amministratori, la continuità aziendale presenta un'incertezza significativa ed è necessariamente condizionata al fatto che la variante urbanistica relativa al vecchio Polo Fieristico venga approvata e divenga pienamente efficace, che il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare della società si realizzi nei tempi e secondo le modalità previste all'interno del nuovo accordo. Pertanto il Collegio, pur richiamando l'attenzione ai presupposti sopra evidenziati, propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/18, così come redatto dagli amministratori, considerando ragionevole l'aspettativa che:

- Venga approvata e divenga pienamente efficace la Variante Urbanistica relativa all'ex complesso fieristico sito in Via Cristoforo Colombo entro il 31/3/2020; vengano eliminati i vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'Area di Fase2 entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo.
- il piano di valorizzazione e dismissione di parte del patrimonio immobiliare della società si realizzi nei tempi e con le modalità previste nel piano di risanamento.

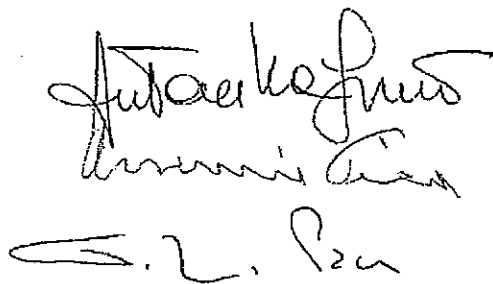
Roma, 10/10/2019

#### Il Collegio Sindacale

Antonella Greco (Presidente)

Arsenio Pica (Sindaco Effettivo)

Pierluigi Pace (Sindaco Effettivo)





# Investimenti S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

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

## 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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato nel paragrafo "Continuità Aziendale" della Nota Integrativa, in cui si indica che al 31 dicembre 2018 la Società presenta un indebitamento bancario per circa Euro 184,3 milioni, oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per circa Euro 11,9 milioni, e che la stessa ha concluso con la banca, in data 7 ottobre 2019, un Accordo ai sensi dell'articolo 67 della Legge Fallimentare.

Tale Accordo, come descritto dagli amministratori nel paragrafo "Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Riequilibrio" della Nota Integrativa prevede (i) l'individuazione e la valorizzazione, tramite alienazione, di beni del patrimonio immobiliare al servizio del rimborso del debito nei confronti della banca, (ii) lo stralcio, ovvero la conversione in strumenti finanziari partecipativi, del debito bancario che dovesse residuare al termine dell'esecuzione del piano di vendite e (iii) l'esistenza di un importo minimo ("floor") da corrispondere alla banca al verificarsi di talune condizioni identificate nell'Accordo.

Gli amministratori, nel paragrafo "Continuità Aziendale" della Nota Integrativa, indicano inoltre come, ai fini della realizzazione di quanto previsto nel nuovo Accordo, sia necessario che venga approvata e divenga pienamente efficace la variante urbanistica relativa al Vecchio polo fieristico "Cristoforo Colombo", e che il valore dei beni immobiliari individuati a servizio del debito si realizzi nei tempi e secondo le modalità previste all'interno del nuovo Accordo.

Come descritto in tale paragrafo, tali circostanze, oltre agli altri aspetti esposti nel medesimo paragrafo, indicano l'esistenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;



Building a better  
working world

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della Investimenti S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2018, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 11 ottobre 2019

EY S.p.A.

Mauro Ottaviani  
(Socio)