

# **INVESTIMENTI SpA**

**BILANCIO E RELAZIONI  
ESERCIZIO 2020**

## Elenco dei documenti:

- Bilancio e rendiconto finanziario
- Nota Integrativa
- Relazione sulla gestione
- Relazione sul governo societario

# INVESTIMENTI SPA

## CONTO ECONOMICO

		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.899.813	395.813
2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3	Variaz. dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Incrementi immobilizz. per lavori interni	0	0
5	Altri ricavi e proventi	174.428	193.201
	<b>TOTALE VALORE PRODUZIONE ( A )</b>	<b>3.074.240</b>	<b>589.013</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DI PRODUZIONE</b>		
6	Materie prime, sussid, consumo e di merci	499	3.008
7	Per servizi	1.023.416	1.424.124
8	Per godimentodi beni di terzi	9.093	12.972
9	<b>Per personale</b>	<b>52.554</b>	<b>157.087</b>
a	salari e stipendi	32.770	112.773
b	oneri sociali	10.986	34.143
c	trattamento di fine rapporto	8.798	10.171
d	trattamento di quiescenza e simili	0	0
e	altri costi	0	0
14	Oneri diversi di gestione	6.743	10.217
	<b>EBITDA</b>	<b>1.981.936</b>	<b>-1.018.395</b>
10	<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.274.427</b>	<b>3.639.530</b>
a	Ammortamento immobilizz. immateriali	56	56
b	Ammortamento immobilizz. materiali	1.274.371	3.639.474
c	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	<b>TOTALE COSTI PRODUZIONE ( B )</b>	<b>2.366.732</b>	<b>5.246.938</b>
	<b>DIFF. TRA VALORE E COSTI PRODUZ. ( A - B )</b>	<b>707.508</b>	<b>-4.657.925</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>3.801</b>	<b>8.757</b>
d	proventi diversi	3.801	8.757
17	Interessi e altri oneri finanziari	210.232	253.740
17bis	Utili e perdite su cambi	0	0
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZ.RI ( C )</b>	<b>-206.431</b>	<b>-244.983</b>
<b>E</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
20	Proventi	0	0
21	Oneri	0	0
	<b>TOTALE PARTITE STRAORDINARIE ( E )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE</b>	<b>501.078</b>	<b>-4.902.907</b>
22	<b>IMPOSTE DELL'ESERCIZIO</b>		
a	Imposte correnti	0	0
b	Imposte differite	0	0
c	Imposte anticipate	0	0
23	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>501.078</b>	<b>-4.902.907</b>

# INVESTIMENTI SPA

## BOZZA BILANCIO AL

31/12/2020

31/12/2019

### ATTIVO

<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
1	Costi impianto e ampliamento	0	0
2	Costi ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0
3	Diritti di brevetto ind.e diritti di util. delle opere ingegno	0	0
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	93	149
5	Avviamento	0	0
6	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7	Altre	0	0
	<b>TOTALE I</b>	<b>93</b>	<b>149</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
1	Terreni e fabbricati	139.475.234	140.737.193
2	Impianti e macchinario	51.595	63.250
3	Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4	Altri beni	147.914	145.104
5	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<b>TOTALE II</b>	<b>139.674.742</b>	<b>140.945.547</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1	Partecipazioni in:		
a	imprese controllate	0	0
b	imprese collegate	0	0
d	altre imprese	5.165	5.165
2	Crediti vs imprese controllate	0	0
a	Verso altri	2.387	6.787
3	Altri titoli	0	0
4	Azione proprie indicaz. Valore nominale	0	0
	<b>TOTALE III</b>	<b>7.552</b>	<b>11.952</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>139.682.387</b>	<b>140.957.648</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I</b>	<b>Rimanenze</b>		
1	Materie prime, sussidiarie e consumo		
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	139.912.178
5	Acconti	0	0
	<b>TOTALE I</b>	<b>139.912.178</b>	<b>139.912.178</b>
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	31.829	14.991
2	Verso imprese controllate	2.854.420	212.123
3	Verso imprese collegate	0	0
4	Verso imprese controllanti	0	0
5	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5bis	Crediti tributari	772.993	819.662
5ter	Imposte anticipate	0	0
5quarte	Verso altri	1.249.299	1.243.298
	<b>TOTALE II</b>	<b>4.908.540</b>	<b>2.290.074</b>
<b>III</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	0	0
	<b>TOTALE III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	2.077.120	2.461.544
2	assegni	0	0
3	Denaro e valori in cassa	149	233
	<b>TOTALE IV</b>	<b>2.077.269</b>	<b>2.461.777</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>146.897.986</b>	<b>144.664.029</b>
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>		
1	Ratei attivi	0	0
2	Risconti attivi	274.637	212.285
3	disaggio su prestiti	0	0
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</b>	<b>274.637</b>	<b>212.285</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>286.855.010</b>	<b>285.833.962</b>

<u>PASSIVO</u>		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
I	Capitale	106.323.728	106.323.728
II	Riserva da soprapprezzo azioni	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	24.097	24.097
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Versam. Azionisti c/aumento capitale	0	0
VI	Altre riserve	17.531.825	19.897.108
VII	Riserva indisponibile L.104/2020	2.365.283	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	-47.222.917	-42.320.009
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	<b>501.078</b>	<b>-4.902.907</b>
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>79.523.094</b>	<b>79.022.017</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
1	Per trattamento di quiescenza, ecc.	0	0
2	Per imposte	500.000	500.000
3	Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4	Per altri	7.596.925	7.596.925
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</b>	<b>8.096.925</b>	<b>8.096.925</b>
<b>C</b>	<b>T.F.R. DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
1	T.F.R. di lavoro subordinato	114.542	106.014
	<b>TOTALE T.F.R. LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>114.542</b>	<b>106.014</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
1	Obbligazioni	12.327.629	12.082.999
2	Obbligazioni convertibili	0	0
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4	Debiti verso Banche	0	0
5	Debiti verso altri finanziatori	184.265.939	184.265.939
6	Acconti	1.199	1.199
7	Debiti verso fornitori	1.939.120	1.773.674
8	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9	Debiti verso imprese controllate	508.533	346.482
10	Debiti verso imprese collegate	0	0
11	Debiti verso controllanti	0	0
11bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
12	Debiti tributari	55.652	79.741
13	Debiti verso Istituti Previdenziali	4.257	8.002
14	Altri Debiti	18.069	15.889
	<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>199.120.398</b>	<b>198.573.926</b>
<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>		
1	Ratei Passivi	52	35.081
2	Risconti Passivi	0	0
3	Aggio su prestiti	0	0
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>52</b>	<b>35.081</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>286.855.010</b>	<b>285.833.962</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	501.078	(4.902.907)
Imposte sul reddito	-	-
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	206.431	244.983
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>707.508</b>	<b>(4.657.925)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento per rischi	-	-
Accantonamento TFR	8.798	10.171
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.274.427	3.639.530
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria		
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>1.990.734</b>	<b>(1.008.224)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(16.838)	133.804
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	165.446	44.075
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(62.352)	(107.984)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(35.029)	(18.015)
Decremento/(Incremento) altri crediti	(2.601.628)	256.964
Incremento/(Decremento) altri debiti	136.396	(768.538)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(423.271)</b>	<b>(1.467.918)</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	38.199	26.065
(Imposte sul reddito pagate)		
Dividendi incassati		
Utilizzo dei fondi rischi e TFR	(270)	456
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>(385.342)</b>	<b>(1.441.397)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(385.342)</b>	<b>(1.441.397)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(3.566)	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(3.566)	-
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	4.400	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.400	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>834</b>	<b>0</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
incremento prestito obbligazionario		
Variazione debiti verso banche	-	(184.281.308)
Variazione fondi rischi per strumenti finanziari derivati di copertura	-	-
Variazione debiti verso altri finanziatori	-	184.265.939
Mezzi propri		
Variazione riserve	-	-
Versamento on C/ capitale	-	(0)
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-</b>	<b>(15.369)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>(384.508)</b>	<b>(1.456.766)</b>
Disponibilità liquide iniziali	2.461.778	3.918.544
Disponibilità liquide finali	2.077.270	2.461.778

**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 31-12-2020**



## **Introduzione**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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.

In data 25 marzo 2020 l'OIC ha pubblicato il principio OIC n.33 per la trattazione del passaggio ai principi contabili nazionali.

In data 11 marzo 2021 l'OIC ha pubblicato il documento interpretativo n. 8 - "Legge 17 luglio 2020, n.77 "Disposizioni transitorie in materia di principi di redazione del bilancio" in materia di continuità aziendale; in data 31 marzo 2021 l'OIC ha pubblicato il documento interpretativo n.7 - "Legge 13 ottobre 2020, n. 126 - Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni".

Gli emendamenti e le novità sopra illustrate non hanno prodotto impatti significativi per la predisposizione del bilancio d'esercizio da parte della Società.

In data 14 aprile 2021 l'OIC ha pubblicato il documento interpretativo n. 9 "Legge 13 ottobre 2020, n.126 – Disposizioni transitorie in materia di principi di redazione del bilancio – sospensione ammortamenti". Per gli impatti sul bilancio d'esercizio si rinvia al paragrafo dei "Criteri di valutazione".

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

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2020 assumono particolare rilievo:

- Il 2020 è stato caratterizzato dagli effetti negativi prodotti dalla pandemia Covid-19, che ha provocato il blocco a livello internazionale di tutte le attività fieristiche e congressuali.
- Per il 2020 è stato ripristinato il canone di locazione con Fiera Roma Srl per un importo di E. 2.500.000 come da piano industriale e da accordi sottoscritti dalle parti.
- L'approvazione della Variante Urbanistica sull'area ex Fiera il 07 Luglio 2020
- L'avvio della procedura di dismissione dell'area Ex Fiera.
- Si è conclusa la procedura di concordato di Fiera Roma Srl.
- Il proseguimento della causa nei confronti del Gruppo Lamaro e delle Assicurazioni per quanto concerne i cedimenti; il tribunale di appello di Roma ha deliberato la nomina di una commissione di CTU per la determinazione dei danni relativi alla causa Lamaro.
- L'avvio delle procedure finalizzate ad ottenere la variazione di destinazione d'uso di padiglioni del nuovo polo fieristico destinati alla vendita.

- Il ricorso alla cassa integrazione guadagni in deroga per tutto il personale dipendente e la conclusione del distacco di una risorsa dalla controllata Fiera Roma.

### **Criteri di valutazione**

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

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

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

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

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

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

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se

conosciuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.

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

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

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

#### Sospensione ammortamenti legge 126/2020

La Società ha adottato la facoltà, prevista dall'art. 60 del D.L. 104 del 14 agosto 2020, convertito con legge n. 126 del 13 ottobre 2020, di derogare all'art. 2426 c.1 n.2, con riferimento all'ammortamento annuo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo. Conseguentemente, gli ammortamenti di competenza dell'esercizio 2020 relativi ai fabbricati e agli impianti sono stati sospesi, consentendo un miglioramento del risultato economico al 31 dicembre 2020, alla luce degli impatti negativi provocati dalla pandemia Covid-19 sulla Società e il business fieristico. L'utilizzo della deroga ha prodotto l'iscrizione di minori ammortamenti per complessivi 2.365 mila euro (pari al 65% del valore complessivo degli ammortamenti), destinati a riserva indisponibile come previsto dal dettato normativo, mediante l'utilizzo delle "Altre Riserve". La sospensione degli ammortamenti, la cui ragione è rinvenibile nella volontà di eliminare la perdita operativa originatasi per via degli effetti della pandemia da Covid-19, ha riguardato i fabbricati e gli impianti relativi al "Nuovo Polo Fieristico" secondo il dettaglio della tabella seguente:

<b>Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>Ammortamenti sospesi</b>
<i>Terreni e fabbricati</i>	2.343.639
<i>Impianti e macchinario</i>	21.645
<b>Totale</b>	<b>2.365.284</b>

Gli effetti sul conto economico sono di seguito riportati:

	€	€
	<b>Valori pre-sospensione</b>	<b>Valori post-sospensione</b>
<i>A) Valore della produzione</i>	3.074.240	3.074.240
<i>B) Costi della Produzione</i>	4.732.016	2.366.732
<i>Risultato operativo (A-B)</i>	(1.657.776)	707.508
<i>C) Risultato della Gestione Finanziaria</i>	(206.431)	(206.431)
<i>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)</i>	(1.864.206)	501.078
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	0-	0-
<i>Utile (perdita dell'esercizio)</i>	(1.864.206)	501.078

Si fa presente che la vita utile dei beni oggetto di sospensione degli ammortamenti è stata estesa di 1 anno in seguito all'utilizzo della deroga.

### **Continuità aziendale**

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 un risultato positivo pari a circa 0,5 mln/€, tenuto conto della rilevazione del canone di locazione attivo nei confronti della controllata Fiera Roma nonché dei minori ammortamenti associati al minor utilizzo della struttura Fieristica dovuti a causa della pandemia, e in applicazione della deroga consentita dalle disposizioni dei commi 7-bis - 7- quinquies dell'articolo 60 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 come modificato in sede di conversione dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 126 del 13 ottobre 2020.

Il bilancio presenta inoltre un indebitamento finanziario verso altri finanziatori per circa 184,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari, al 31 dicembre 2020, a circa 12,3 mln/€.

Il debito verso altri finanziatori è relativo ai finanziamenti contratti originariamente con Unicredit e oggetto di specifici accordi per il loro rimborso, a seguito della cessione degli stessi a Yanez SPV S.r.l.

In data 31 maggio 2021 è stato sottoscritto il Secondo Atto Modificativo dell'Accordo di Riequilibrio, originariamente sottoscritto in data 7 ottobre 2019, il quale prevede che Investimenti S.p.A. proceda alla vendita dell'area dell'ex fiera per un valore minimo di 100 Milioni di Euro, dei padiglioni 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), dell'area di fase 2 con versamento ad Unicredit degli importi incassati. L'accordo prevede, inoltre, che la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre 2024, l'importo di euro 15 mln, in luogo dell'importo di euro 20 mln in precedenza convenuto, anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14, e/o l'importo di euro 5 mln anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione al Terreno di Fase 2, permanendo in capo alla Società l'obbligo di corresponsione del suddetto importo al Creditore Ipotecario.

Nonostante gli accadimenti sopra descritti, permane l'incertezza relativa a taluni eventi e circostanze che pongono dubbi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, riconducibili a:

- Avveramento delle condizioni previste dal Piano in merito alla eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 ("beni a servizio del debito") 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 di un importo "floor" pari a 20 milioni di euro, da corrispondere al Creditore con riferimento al processo di vendita avente ad oggetto i beni, a servizio del debito, descritti al precedente punto.

Nonostante le circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione del completamento dell'iter deliberativo della variante urbanistica e delle aspettative relative alla finalizzazione del piano dismissioni, in aderenza all'accordo di riequilibrio sottoscritto. In particolare, tali aspettative si fondano sulla circostanza che, come enunciato in precedenza, l'iter deliberativo relativo alla variante è stato concluso positivamente, e che sta prendendo avvio il piano di dismissioni previsto con Unicredit, che prevede il versamento degli importi dovuti alla controparte nonché lo stralcio del debito che dovesse residuare all'esito del completamento delle vendite dei Beni a Servizio del Debito, ovvero la conversione, in tutto o in parte di tale debito in strumenti finanziari partecipativi.

In particolare, al fine di procedere con la valorizzazione della area "ex Fiera di Roma", dopo l'avvenuta approvazione della relativa Variante Urbanistica, Investimenti S.p.A. ha avviato la procedura di vendita, che avverrà attraverso una gara; a tal proposito, i legali di Investimenti S.p.A. hanno predisposto una bozza del Regolamento di Vendita già sottoposta al creditore ipotecario Yanez al fine di avviare la procedura di vendita ai sensi di legge.

In tale ambito, il Creditore Ipotecario ha richiesto di bandire la gara con un valore base di 100 milioni di Euro, essendo esso stesso obbligato ad acquistarlo in proprio o tramite veicolo costituito a tal scopo, con corrispondente riduzione del debito per tale valore.

### **Principi contabili applicati**

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**

La società si è avvalsa della possibilità di non effettuare fino al 100% degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali prevista dal legislatore con il Decreto Legge n.104/2020, come modificato in sede di conversione dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 126 del 13 ottobre 2020, che acconsente ai soggetti che adottano i principi contabili nazionali di derogare alle disposizioni dettate dall'art. 2426 c.c.

Tale disposizione consente di non effettuare fino al 100 per cento dell'ammortamento annuo del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali, mantenendo il loro valore di iscrizione, così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato. La quota di ammortamento non effettuata ai sensi del presente comma è imputata al conto economico relativo all'esercizio successivo e con lo stesso criterio sono differite le quote successive, prolungando quindi per tale quota il piano di ammortamento originario di un anno. Per gli impatti sul bilancio d'esercizio della Società si rinvia al precedente paragrafo ai "Criteri di valutazione".

## **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. Come in precedenza precisato, per l'esercizio 2020 la Società si è avvalsa della deroga di cui all'art. 60 della Legge 126/2020, sospendendo gli ammortamenti di Fabbricati e impianti nella misura del 65% in quanto, per effetto della pandemia Covid-19, la struttura fieristica è stata utilizzata in misura ridotta rispetto ai precedenti esercizi. 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.

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

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

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

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

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

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

In ottemperanza a quanto previsto dal punto 5 dell'art. 2427 del C.C. il Consiglio di amministrazione segnala che la società, al 31 dicembre 2020, detiene le seguenti partecipazioni:

### Società controllate

Denominazione sociale	Sede Legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta
Fiera Roma S.r.l.	Roma	1.000.000	(2.005.014)	31/12/2019	(3.017.542)	100%

### Altre partecipazioni

Denominazione sociale	Sede Legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2020
Fond.ne Acc.Naz. Santa Cecilia	Roma	20.658				25%	5.165

I crediti vengono iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie, piuttosto che nell'attivo circolante, in base del ruolo svolto nell'ambito dell'ordinaria gestione aziendale. I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e sono esposti al netto di svalutazioni necessarie per ricondurli 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 2020 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 2020 è pari a zero.

La compagine sociale al 31 dicembre 2020 è invariata rispetto all'esercizio precedente.

<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>

## 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 31/12/2019				Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2010			
	Costo	F.do Amm.to	F.do Ripristino ramo d'az	Valore a bilancio	Acquisti	Decremento	Riclassificazioni	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., licenze, marchi e diritti	80.202	- 43.337	-36.716	149	0	0	0	56	80.202	- 43.393	-36.716	93
Aviamento	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>- 6.711.659</b>	<b>0</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>6.748.580</b>	<b>- 6.711.771</b>	<b>-36716</b>	<b>93</b>

### II – Immobilizzazioni Materiali

DESCRIZIONE	Saldo al 31/12/2019	Movimenti dell'anno					Saldo al 31/12/2020					
	Valore a bilancio	Acquisti	Decrementi	Amm.to	Fondo ripristino ramo d'az	Totale	Costo	F.do Amm.to	F.do rischi	Fondo ripristino ramo d'az	Riclassificazioni	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati	140.737.193	0	0	(1.261.959)	0	(1.261.959)	213.218.758	(58.365.354)	(15.378.170)	0	0	139.475.234
Impianti e macchinari	63.250	0	0	(11.655)	0	(11.655)	42.218.455	(42.166.860)	0	0	0	51.595
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0	(12.691)	0	38.439	(25.573)	0	(12.691)	0	0
Altri beni	145.104	3.566	0	(757)	(371.092)	2.810	716.621	(197.616)	0	(371.092)	0	147.914
Immobilizzazioni in corso e acconto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Imm.ni Materiali</b>	<b>140.945.547</b>	<b>3.566</b>	<b>0</b>	<b>(1.274.371)</b>	<b>(383.783)</b>	<b>(1.270.804)</b>	<b>256.192.273</b>	<b>#####</b>	<b>(15.378.170)</b>	<b>(383.783)</b>	<b>0</b>	<b>139.674.743</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).

Per l'influenza dell'applicazione della deroga sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato d'esercizio, si rinvia al paragrafo "Criteri di valutazione".

## **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.

L'importo totale, pari a euro 139.475.234, si è movimentato durante l'esercizio, per effetto delle seguenti variazioni:

- ammortamento dell'anno per euro 1.261.959.

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 31/12/20:



FABBRICATI	STORICO	Quota amm.to 2020	f/ammortam. 2020	VALORE NETTO
AREA CASALI NUOVA FIERA DI ROMA	190.000	0	0	190.000
N.P. CENTRO DIREZIONALE	19.667.758,07	137.674,31	5.119.706,07	14.548.052,00
N.P. INGRESSO VISITATORI 4	5.367.831,04	37.574,82	1.406.126,77	3.961.704,27
N.P. INGRESSO VISITATORI 3	6.763.846	47.347	1.762.714,39	5.001.131,12
N.P. INGRESSO VISITATORI 1	6.693.073,56	46.851,51	1.752.442,81	4.940.630,75
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC1	3.568.835,49	24.981,85	934.849,08	2.633.986,41
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC2	6.258.605,74	43.810,24	1.639.522,02	4.619.083,72
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC4	6.337.105,14	44.359,74	1.658.250,65	4.678.854,50
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC5 *	3.600.439,49	0,00	772.134,61	0,00
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC3 *	3.563.135,49	0,00	765.973,81	0,00
N.P. PADIGLIONE A3 (n.3)	14.989.323,26	104.925,26	3.926.410,53	11.062.912,73
N.P. PADIGLIONE B5 (n.6)	12.485.590,49	87.399,13	3.270.336,17	9.215.254,32
N.P. PADIGLIONE B6 (n.4)	11.659.490,63	81.616,43	3.053.600,72	8.605.889,91
N.P. PADIGLIONE B8 (n.5)	13.515.051,15	94.605,36	3.515.591,73	9.999.459,42
N.P. PADIGLIONE A4 (n.1)	15.027.814,26	105.194,70	3.934.488,71	11.093.325,55
N.P. PADIGLIONE C6 (n.2)	10.007.873,88	70.055,12	2.621.441,14	7.386.432,74
N.P. PADIGLIONE B4 (n.8)	12.738.712,22	89.170,98	3.313.703,91	9.425.008,31
N.P. PADIGLIONE B7 (n.7)	12.733.302,22	89.133,11	3.313.003,64	9.420.298,58
N.P. PADIGLIONE C8 (n.9)	10.340.551,93	72.383,86	2.676.477,70	7.664.074,23
N.P. PADIGLIONE C7 (n.10)	12.125.166,02	84.876,16	3.146.432,79	8.978.733,23
TOTALE FABBRICATI	187.633.505,59	1.261.959,51	58.365.353,94	133.424.831,77
TERRENI				21.428.571
FONDO SV ALUTAZIONE 2014				7.500.000
FONDI RISCHI OSCILLAZIONE VALORE DI MERCATO				7.878.170
<b>VALORE NETTO</b>				<b>139.475.234</b>

## **2. Impianti e macchinari**

La voce ammonta a euro 51.595; nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

-decrementi dovuti al processo di ammortamento dell'anno per euro 11.655.

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.2020	F/AMMORTAM.2020	VALORE NETTO
N.P. IMPIANTI CENTRO DIREZIONALE	2.868.939,15	0,00	2.868.939,15	0,00
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITA TORI 1	665.474,47	0,00	665.474,47	0,00
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITA TORI 3	658.187	0,00	658.187,26	0,00
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITA TORI 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 B8 (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	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C3 (n.12) *	1.870.465,91	0,00	1.823.448,36	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B2 (n.13) *	2.324.147,06	0,00	2.265.878,47	0,00
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A2 (n.14) *	2.785.273,04	0,00	2.715.559,10	0,00
EVAC. FUMO MECCAN. +TORR. ANTINC. PAD.13	333.000,00	11.655	281.405,00	51.595,00
TOTALE IMPIANTI	42.450.903	11.655	42.166.160	51.595
<b>VALORE NETTO</b>				<b>51.595</b>

### **3. Altri beni**

La voce ammonta a euro 147.914 al netto degli ammortamenti.

### **III – Immobilizzazioni Finanziarie**

Nella voce immobilizzazioni finanziarie è esposto il valore delle partecipazioni al 31 dicembre 2020 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 e 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.

(m) Anno 2016: 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.

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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Nel 2019 non ci sono state variazioni nel valore della partecipazione.

(q) Nel 2020 non ci sono state variazioni nel valore della partecipazione.

La procedura Concordataria si è conclusa con l'emissione a febbraio 2020 del controdecreto di chiusura della procedura da parte del Tribunale Fallimentare, con liberazione del capitale residuo da destinare alla liquidazione finale.

L'organo amministrativo della partecipata Fiera Roma Srl ha approvato i progetti di bilancio relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 al 2019. Di seguito si espone il confronto tra il valore di iscrizione della partecipazione e il corrispondente valore di patrimonio netto di spettanza relativamente all'ultimo bilancio approvato:

Denominazione	% Capitale Sociale	Capitale Sociale	Data Chiusura Bilancio	Risultato esercizio (ultimo approvato)	Altre Riserve PN	Perdite portate a nuovo	Patrimonio Netto totale	Quota PN	Valore partecipazione iscritta in bilancio	Fondo Copertura Perdite Fiera	Differenza
	f	a		b	c	c1	d=a-b-c-c1	e=f*d			
Fiera Roma S.r.l.	100%	1.000.000	31/12/2019	(3.017.542)	24.965.221	(24.952.693)	(2.005.014)	(2.005.014)	0	0	(2.005.014)

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

Descrizione	% Capitale Sociale	Saldo al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2020
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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	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	0	4.400	(4.400)
<b>Depositi Cauzionali Imm.ti</b>	<b>2.387</b>	<b>6.787</b>	<b>(4.400)</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**

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Verso clienti	31.829	14.991	16.838
Verso Imprese controllate	2.854.420	212.123	2.642.297
Tributari	772.993	819.662	(46.669)
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	1.249.299	1.243.298	6.001
<b>Totale Crediti</b>	<b>4.908.540</b>	<b>2.290.074</b>	<b>2.618.466</b>

L'incremento dei crediti verso la controllata Fiera Roma deriva dal canone di affitto di euro 2.500.000 previsto dal piano di ristrutturazione.

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 euro 2.854.420 di cui euro 4.590 è relativo a crediti per fatture emesse mentre euro 2.849.830 è il credito per fatture da emettere alla controllata Fiera Roma Srl per il canone di locazione. La recuperabilità del credito è stata valutata sulla base dei piani pluriennali della società.

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

Di seguito riportiamo il dettaglio della voce:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Credito verso Fiera Roma Srl	8.555.718	5.913.421	2.642.297
Fondo svalutazione crediti	(5.701.298)	(5.701.298)	0
<b>Totale</b>	<b>2.854.420</b>	<b>212.123</b>	<b>2.642.297</b>

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

Sono composti da crediti verso l'Erario per euro 772.993:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Credito vs Erario per TFR	0	0	0
Crediti vs Erario per IVA	572.205	619.863	(47.658)
Credito vs Erario ritenute su interessi	55.860	54.872	989
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>772.993</b>	<b>819.662</b>	<b>(46.669)</b>

### **5 quarter. Crediti verso altri**

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Cred.v/s Erario per ricorso	5.736	5.736	0
Crediti verso dipendenti	6.000	0	6.000
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>1.249.299</b>	<b>1.243.298</b>	<b>6.001</b>

La voce crediti verso altri ammonta ad euro 1.249.299 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 emessi sempre dalla

società Progetto Fiera S.r.l. per un importo pari a euro 639.315 che sono stati prontamente contestati dal nostro legale.

#### **IV Disponibilità liquide**

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Depositi bancari e postali	2.077.120	2.461.544	(384.424)
Denaro e valori in cassa	149	233	(84)
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>2.077.269</b>	<b>2.461.777</b>	<b>(384.508)</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 RISCONTI ATTIVI**

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

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

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi, pari a euro 274.637, sono relativi alle quote delle polizze assicurative 2021, alla quota parte dei costi dell'assicurazione per gli amministratori e i costi sostenuti per il rinnovo della Certificazione Antincendio.

## **STATO PATRIMONIALE**

### **PASSIVO**

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

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

Il capitale sociale al 31/12/2020 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	17.531.825
Riserva indisponibile L.104/2020	2.365.283
Perdite esercizi precedenti	-47.222.917
Risultato d'esercizio	501.078
<b>Totale Patrimonio NETTO</b>	<b>79.523.094</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 e riserva indisponibile per riduzione ammortamenti L.104/2020) 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 2020									
	Capitale Sociale	Altre Riserve	Riserva indisponibile L. 104/2020	Versam. Soci	Riserva cop. Flussi	Riserva legale	Utile (perdite) a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
All'inizio dell'esercizio precedente (2019)	106.323.728	19.897.108	-	-	-	24.097	(37.789.946)	(4.530.063)	83.324.924
Destinazione del risultato di esercizio							(4.530.063)	4.530.063	0
Incrementi e Decrementi									0
Risultato dell'esercizio precedente								(4.902.908)	(4.902.908)
Alla chiusura dell'esercizio precedente (2019)	106.323.728	19.897.108	-	-	-	24.097	(42.320.009)	(4.902.908)	79.022.017
Destinazione del risultato di esercizio							(4.902.908)	4.902.908	-
Incrementi e Decrementi		(2.365.283)	2.365.283						-
Risultato dell'esercizio								501.078	501.078
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2020)	106.323.728	17.531.825	2.365.283	-	-	24.097	(47.222.917)	501.078	79.523.094

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti:	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	106.323.728	<b>B</b>	106.323.728		
<b>Riserve di capitale</b>					
- Riserve per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserve per azioni o quote di società controllante	0		0	0	0
- Riserve da sovrapprezzo azioni	0		0	0	0
- Riserva di rivalutazione	0		0	64.170.864	0
- Riserva per operaz. di copertura dei flussi finanz. attesi	0		0	0	0
<b>Riserve di utili</b>					
- Riserva legale	24.097	<b>B</b>	0	0	0
- Riserva per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserva straordinaria	0		0	0	0
- Altre riserve	19.897.108	<b>A-B</b>	17.531.825	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>126.244.933</b>		<b>123.855.553</b>	<b>64.170.864</b>	<b>0</b>
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

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**

Ai sensi dell'art. 2446 cc in data 3 novembre 2016 si è proceduto al ripianamento delle perdite risultanti dalla situazione patrimoniale della società alla data del 31 agosto 2016 per complessivi euro 251.671.084 utilizzando parte del capitale sociale per €187.500.220 e la riserva di rivalutazione per €64.170.864. La differenza ha costituito tale riserva. Una parte di questa riserva è stata utilizzata nel corso dell'esercizio 2020 per la costituzione di una riserva indisponibile la differenza di ammortamento non effettuato nell'anno, per € 2.365.284.

## **IX. Risultato dell'esercizio**

L'utile dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è pari a euro 501.078.

### **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 2020 le variazioni intervenute sono state le seguenti:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Esuberi</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>Riclassifiche</b>	<b>31/12/2020</b>
Fondo rischi diversi	7.571.516	0	0	0	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>8.096.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.096.925</b>

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. In sede di riorganizzazione delle Sezioni della Corte di Appello di Roma, l'udienza è stata anticipata al 09 Marzo 2020. Detta udienza è stata rinviata causa covid al 17/07/20. Si attendono le conclusioni.
- (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. In seguito, è stata fissata l'udienza per l'esame dell'elaborato peritale il 27 Ottobre 2020. Ad oggi è stata fissata l'udienza del 20/07/21 per l'esame della relazione peritale finale.

- (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. Rinvitata d'ufficio prima al 20 Febbraio 2020, poi al 28/05/21.
- (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. L'udienza è stata differita d'ufficio prima al 15 Ottobre 2020 poi al 07/04/22.
- (v) 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. Il Tribunale di Roma con sentenza n. 22731 del 25/11/19 ha accertato che nulla è dovuto dalla Investimenti Spa. La Investimenti ha recuperato delle spese di lite e la sentenza è passata in giudicato.
- (vi) 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 prima al 30 Giugno 2020 poi al 08/06/21.
- (vii) 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. Rinviata d'ufficio prima al 10 Settembre 2020, poi all'08/04/21.

- (viii) Contenzioso Progetto Fiera, da instaurare per dichiarare l'inesistenza di crediti vantati a titolo di oneri di urbanizzazione afferenti le aree della Nuova Fiera.

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; All'udienza del 06 marzo 2019 la causa è stata rinviata a nuovo ruolo.
- (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 2017 atto di controdeduzione con appello accidentale. La Commissione Tributaria Regionale per il Lazio ha respinto l'appello del Comune di Roma con sentenza n.7042/18. Ad oggi la sentenza deve considerarsi passata in giudicato e la pretesa definitivamente annullata.
- (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) L'Agenzia del Territorio ha notificato a fine 2017 il differente classamento dei padiglioni fieristici da B9 a D8 e una rendita catastale più elevata. 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 2020 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società pari a euro 114.542.

### **D) DEBITI**

I debiti sono composti come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazione</b>
Obbligazioni	12.327.629	12.082.999	244.630
Debiti vs banche	0	0	0
Debiti vs altri finanziatori	184.265.939	184.265.939	0
Acconti	1.199	1.199	0
Debiti vs fornitori	1.939.120	1.773.674	165.446
Debiti vs imprese controllate	508.533	346.482	162.051
Debiti tributari	55.652	79.741	(24.089)
Debiti vs istituti previdenziali	4.257	8.002	(3.745)
Altri debiti	18.069	15.889	2.180
<b>TOTALE</b>	<b>199.120.398</b>	<b>198.573.926</b>	<b>546.472</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.

In data 31 Ottobre 2019 l'Assemblea degli Obbligazionisti, con atto del Notaio P. Silvestro Rep. n. 102870 Racc. n. 268848 ha deliberato di modificare il Regolamento del Prestito Obbligazionario stabilendo che il prestito cesserà di produrre interessi e sarà restituito, in unica soluzione, alla data del 10 Ottobre 2023, coincidente con il giorno successivo alla Data di Scadenza Finale, come definita dall'Accordo di Riequilibrio del 07 Ottobre 2019.

Inoltre, il tasso di interesse del prestito obbligazionario, dal 26.05.2017 al 31 Ottobre 2019 verrà calcolato in misura fissa del 2,1% in ragione di anno. Per il periodo dal 1° Novembre 2019 fino alla data del rimborso, il tasso di interesse sarà determinato in misura variabile pari al 2,1% oltre Euribor a 6mesi. Qualora l'Euribor fosse negativo, quest'ultimo si intenderà comunque pari a 0.

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

#### **4. Debiti verso altri finanziatori**

I debiti verso altri finanziatori ammontano ad euro 184.265.939 al 31 dicembre 2020, per la loro riclassificazione nell'esercizio 2019 da Debiti verso banche, effetto della cessione dei suddetti da Unicredit S.p.A. alla Società Yanez SPV S.r.l.

Si riporta di seguito un dettaglio:

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Unicredit c/c	0	0
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	13.045.465	13.045.465
<b>Totale</b>	<b>184.265.939</b>	<b>184.265.939</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 2019. In data 16 dicembre 2019 è pervenuta la comunicazione da parte di Unicredit, circa la cessione del credito a YANEZ SPV srl, con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1, Conegliano (TV); come detto in precedenza, a seguito di tale cessione l'ammontare dei debiti ceduti sono stati riclassificati nella voce "D) 5) Debiti verso altri finanziatori".

## **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 1.939.120, 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**

La voce, il cui saldo al 31 dicembre 2020 è pari ad euro 508.533 si riferisce ai debiti derivanti dall'Iva di Gruppo del 2015 e da rifatturazioni costi.

## 12. Debiti tributari

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Iva in sospensione d'imposta	59.561	59.561	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	(4)	15.896	(15.900)
Erario c/ritenute lavoro dipendente	(4.683)	728	(5.411)
Erario c/ritenute contratti collaborazione	0	3.455	(3.455)
Erario c/ritenute T.F.R.	336	(37)	373
Addizionale comunale e regionale	441	139	302
<b>TOTALE</b>	<b>55.652</b>	<b>79.741</b>	<b>(24.089)</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:

Descrizione	Saldo al 31/12/20	Saldo al 31/12/19	Variazione
Debiti verso INPS	2.672	6.129	(3.456)
Debiti verso INAIL mese	73	259	(186)
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	643	544	99
Debito verso INAIL per contributi CO.CO.CO.	0	283	(283)
Altri debiti previd.li per ravv.	763	763	0
Debiti verso Sanimpresa	0	0	0
Debiti vs EBIT	106	25	81
<b>Totale debiti verso istituti previdenziali</b>	<b>4.257</b>	<b>8.002</b>	<b>(3.745)</b>

## 14. Altri Debiti

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	8.047	0	8.047
Debiti verso amministratori da liquidare	1.113	0	1.113
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.)	8.909	15.889	(6.980)
Altri Debiti	0	0	0
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>18.069</b>	<b>15.889</b>	<b>2.180</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 52.

## **CONTO ECONOMICO**

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

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.899.813	395.813	2.504.000
Altri ricavi e proventi	174.428	193.201	(18.773)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>3.074.240</b>	<b>589.013</b>	<b>2.485.227</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, oltre al canone di affitto di E. 2.500.000 iscritto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl, come previsto dal Piano Industriale e dagli accordi sottoscritti tra le parti, 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	2.670.000
Concessioni e convenzioni diverse	229.813
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>2.899.813</b>
Ricavi diversi da rifatturazione	144.010
Commercializzazione impianti	12.295
Altri ricavi	18.123
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>174.428</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.

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Materie prime, sussid, consumo e di merci	499	3.008	(2.509)
Per servizi	1.023.416	1.424.124	(400.708)
Per godimentodi beni di terzi	9.093	12.972	(3.879)
Per personale	52.554	157.087	(104.533)
Ammortamento immobilizz. immateriali	56	56	0
Ammortamento immobilizz.materiali	1.274.371	3.639.474	(2.365.103)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
Svalutazioni crediti	0	0	0
Variaz. rimanenze mat.prima, suss.consum.	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	6.743	10.217	(3.474)
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>2.366.732</b>	<b>5.246.938</b>	<b>(2.880.206)</b>

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

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Spese di trasporto	0	262	(262)
Spese di utenza	0	0	0
Spese postali e di spedizione	51	50	1
Spese di pulizia e smaltimento	0	0	0
Spese di comunicazione	122	0	122
Spese di rappresentanza	201	872	(671)
Spese di manutenzione autovetture	0	2.616	(2.616)
Spese di viaggio e soggiorno	0	0	0
Spese per premi assicurativi	125.040	109.533	15.508
Spese per manutenzione e riparazione beni	109.405	90.643	18.763
Spese per emolumenti organo amministrativo	167.879	167.201	679
Spese per emolumenti organi di controllo	36.400	36.400	0
Spese per prestazioni professionali	359.381	698.689	(339.309)
Spese per servizi a personale (buoni pasto)	0	4.243	(4.243)
Spese per servizi generali	224.936	313.616	(88.680)
Altri costi	0	0	0
<b>Totale Spese per Servizi</b>	<b>1.023.416</b>	<b>1.424.124</b>	<b>(400.708)</b>

### 8) Costi per godimento beni di terzi

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Noleggio e gestione delle autovetture	9.093	12.972	(3.879)
<b>Totale Spese per godimento beni di terzi</b>	<b>9.093</b>	<b>12.972</b>	<b>(3.879)</b>

Il contratto di noleggio dell'autovettura si è concluso nel mese di Luglio.

### 9) Costi per il personale

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2020.

Descrizione	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019	Variazione
Salari e stipendi	32.770	112.773	(80.003)
Oneri sociali e assicurativi	10.986	34.143	(23.157)
Trattamento fine rapporto	8.798	10.171	(1.373)
Altri costi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>52.554</b>	<b>157.086</b>	<b>(104.532)</b>

Il decremento è dipeso dall'utilizzo della CIGD per Covid 19 a partire dal 1° aprile 2020.

### **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 1.274.427 in base alla deroga prevista dalla Legge 104/2020.

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

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

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

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>Saldo 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Imposta di registro	1.823	2.585	(761)
Imposte e tasse di vidimazione	817	1.893	(1.076)
Sanzioni amministrative	149	543	(394)
Diritti camerali	158	482	(324)
Quote associative	2.100	2.100	0
Abbonamenti	1.400	1.730	(330)
Sopravvenienze passive e insussistenze	278	843	(565)
Perdite su crediti	0	0	0
Sconti e abbuoni passivi	18	41	(23)
Oneri diversi	0	0	0
Spese procedure legali	0	0	0
<b>Totale Oneri diversi</b>	<b>6.743</b>	<b>10.217</b>	<b>(3.474)</b>

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

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Interessi e altri proventi finanziari	3.801	8.757	(4.956)
Interessi e altri oneri finanziari	(210.232)	(253.740)	43.508
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(206.431)</b>	<b>(244.983)</b>	<b>38.551</b>

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

Interessi attivi maturati sui c/c bancari al 31-12-20	3.801
<b>Totale interessi e altri proventi finanziari</b>	<b>3.801</b>

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e interessi passivi su c/c ordinario	631
Interessi passivi su mutui	0
Interessi passivi su prestito obbligazionario	209.601
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>210.232</b>

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

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

Nell'esercizio non sono state operate rettifiche

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

Non sono state registrate imposte correnti di competenza in quanto il risultato imponibile ai fini IRES ed IRAP risultava essere negativo al 31 dicembre 2020, come si evince dalle tabelle riepilogative sotto indicate:

Determinazione imponibile IRES:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Risultato prima delle imposte	501.078	
Onere fiscale teorico (%)	24%	120.259
Variazioni in aumento	53.775	

Variazioni in diminuzione	(2.770.594 )	
Totale variazioni	(2.716.820 )	
Imponibile fiscale	(2.215.742 )	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	-	-

Determinazione imponibile IRAP:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Differenza tra valore e costi della produzione	760.063	
Imposta	4,82%	
Variazioni in aumento	188.281	
Variazioni in diminuzione	(2.365.283)	
Deduzioni	(49.938)	
Valore della produzione Netta	(1.466.877)	-
Imponibile Irap	(1.466.877)	
IRAP corrente per l'esercizio	-	

### **Altre informazioni**

#### **Impegni e garanzie**

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

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
<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>			
Fideiussioni prestate	0	0	0

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2020, 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><u>ATTIVO</u></b>		<b><u>PASSIVO</u></b>	
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>		<b>F.do Amm.to Materiali</b>	
Attrezzature Industriali	35.023	Attrezzature Industriali	22.332
Cespiti < € 516,46	432	Cespiti < € 516,46	432
Impianti	498.621	Impianti	220.469
Impianti Audio-Video	52.844	Impianti Audio-Video	36.215
Centrale Telefonica	2.491	Centrale Telefonica	1.495
Macchine Ufficio Elettroniche	159.924	Macchine Ufficio Elettroniche	100.324
Macchine Ufficio	1.570	Macchine Ufficio	769
Mobili e arredi	22.869	Mobili e arredi	8.419
Telefoni	2.529	Telefoni	2.065
<b><u>Totale Immob.ni Materiali</u></b>	<b>776.303</b>	<b><u>Totale F.do Amm.to Materiali</u></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><u>Totale Immob. Immateriali</u></b>	<b>73.877</b>	<b><u>Totale F.do Amm. Immateriali</u></b>	<b>37.161</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>850.180</b>	<b>TOTALE FONDO AMM.TO</b>	<b>429.681</b>
Crediti Immobilizzati	23.820	F.do TFR e altri debiti vs dipendenti	192.973
Risconti Attivi	41.920	Caparre da clienti	65.160
		Risconti Passivi	51.331
<b><u>TOTALE ATTIVITA'</u></b>	<b>915.919</b>	<b><u>TOTALE PASSIVITA'</u></b>	<b>739.145</b>
<b><u>Differenza tra Attivo e Passivo: 176.774</u></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 al Secondo Atto Modificativo dell' Accordo di Riequilibrio**

In data 07/10/2019 Unicredit e Investimenti spa avevano sottoscritto un Accordo di Riequilibrio che consentisse 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.

Al ricorrere delle condizioni, appresso dettagliate, Investimenti spa aveva 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.

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 ai sensi dell'Accordo di Riequilibrio 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 erano:

- l'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020, poi ottenuta in data 07/07/20;
- 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; tale rinnovo è stato deliberato dall'assemblea degli obbligazionisti in data 31 ottobre 2019.
- l'accordo di Riequilibrio è stato approvato dall'Assemblea dei soci in data 31 luglio 2019.

In data 31 maggio 2021 è stato concluso il secondo atto modificativo dell'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 Yanez SPV S.r.l. del secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio.

Conclusosi il processo di valorizzazione dell'area Ex Fiera mediante l'approvazione della Variante Urbanistica entro il termine pattuito e non ancora ottenuta, allo stato, l'approvazione, da parte di Roma Capitale, delle istanze per la rimozione del vincolo fieristico gravante sui Padiglioni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 e sul Terreno di Fase 2 ed il richiesto loro utilizzo, con destinazione d'uso "a logistica", ovvero analoga o assimilabile a quella logistica, in conseguenza dell'intervenuta proroga ex lege del termine di vigenza della convenzione urbanistica attuativa del Programma di Interventi "Nuova Fiera" e conseguente necessità di promuovere un procedimento di variante urbanistica, Investimenti e Yanez hanno sottoscritto il 31 maggio 2021 un secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio, cui è allegato la Structure Memo Aggiornato ed il Nuovo Piano Vendite Aggiornato.

La Società e Yanez hanno quindi convenuto che, il Nuovo Piano Vendite Aggiornato preveda, come beni a servizio del debito, esclusivamente:

- a. l'area Ex Fiera, valorizzata a seguito della conclusione del procedimento di variante urbanistica;
- b. il Terreno di Fase 2, in esito alla rimozione del vincolo fieristico gravante, anche tramite presa d'atto con deliberazione dell'autorità



competente, dell'inattualità della destinazione fieristica e 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;

- c. i Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14, oltre alle relative pertinenze, in esito alla rimozione del vincolo fieristico gravante ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a logistica, ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci.

Non sono, invece, più compresi tra i beni a servizio del debito, i padiglioni n. 7, 8, 9 e 10 della Nuova Fiera Roma, in quanto Roma Capitale non ha formalmente consentito alla rimozione del vincolo fieristico gravante sugli stessi entro i termini stabiliti dall'Accordo di Riequilibrio.

Il Nuovo Piano Vendite Aggiornato conferma, la durata massima di 42 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio, ovvero dal 07 ottobre 2019.

In relazione alle tempistiche e alle modalità delle vendite, il Secondo Accordo Modificativo e lo Structure Memo Aggiornato prevedono che:

- a. il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera venga avviato entro il primo semestre 2021 e si concluda entro i successivi 8 mesi, attraverso un procedimento competitivo con un valore base pari ad almeno euro 100 mln, tenuto conto che, nel caso in cui non risultassero formalizzate offerte per importo pari o superiore al detto prezzo base, il Creditore Ipotecario sia obbligato, nei successivi 90 giorni, alternativamente: (a) ad acquisire tale bene, mediante assegnazione per il controvalore di euro 100 mln, ovvero (b) a far acquisire detto bene a società veicolo costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1, comma 4, della Legge n. 130 del 1999 e ss.mm.ii. (la "ReoCo"), per il controvalore di euro 100 mln e con subentro della stessa nella corrispondente quota del debito di Investimenti e (c) con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario;
- b. il procedimento di dismissione dei Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14 e delle relative pertinenze (gli "Accessori") debba concludersi, salvo

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 insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso "a logistica", ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio;

- c. il procedimento di dismissione del Terreno di Fase 2, debba concludersi, salvo reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dall'intervenuta rimozione del vincolo fieristico anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica e 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, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.

In relazione ai punti sub b. e c., con il Secondo Atto Modificativo si prevede inoltre che, la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre 2024, l'importo di euro 15 mln, in luogo dell'importo di euro 20 mln in precedenza convenuto, anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14, e/o l'importo di euro 5 mln anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione al Terreno di Fase 2, permanendo in capo alla società l'obbligazione nei confronti del Creditore Ipotecario. Complessivamente l'importo cd "floor" da corrispondere al Creditore Ipotecario ammonta ad Euro 20 milioni, Il restante debito sarà stralciato ovvero convertito in strumenti finanziari partecipativi.

In data 25 maggio 2021 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 al secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio.

### **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 2020 la Società aveva n. 3 dipendenti in forza, ripartite come segue:

<b>Qualifica</b>	<b>Esercizio 2020</b>	<b>Esercizio 2019</b>
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 2020 per complessivi per euro 167.879.
- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, al 31 dicembre 2020 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 2020 è di euro 16.000.

### **Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2020**

Alla data attuale è in corso di definizione un aggiornamento dell'accordo con Unicredit che prevede, in particolare:

- L'avvio della procedura di vendita dell'ex quartiere fieristico ad un valore minimo di Euro 100 Milioni, valore al quale il creditore ipotecario ha manifestato la volontà di acquisire egli stesso l'area;
- L'eliminazione dei padiglioni 7-8-9-e 10 dai cespiti a servizio del debito
- La riduzione del valore da restituire a seguito della vendita dei padiglioni 11,12,13 e 14 e dell'area Fase2 da 25 a 20 Euro Milioni, con l'estensione dei termini temporali da 36 a 42 mesi a partire dalla data di sottoscrizione dell'accordo di Riequilibrio del 7 ottobre 2019,
- In data 7 maggio 2021 il cda della società ha approvato i bilanci della controllata Fiera Roma srl, dando mandato al presidente di esprimere tale voto nell'assemblea della stessa.

### **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 2020 erogazioni da enti ed entità pubbliche italiane, né ha concesso nello stesso periodo erogazioni a imprese, persone, enti pubblici e privati.

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

L'utile al 31 dicembre 2020 è pari a circa euro 501.078 destinato per il 5% (cinque per cento) alla riserva legale di cui all'art. 2430 c.c. e per il resto riportato 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

## **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 31/12/2020**

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 2020.

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. I Rapporti con Unicredit S.p.A.
4. Avanzamento del processo di valorizzazione dell'area Ex-Fiera
5. Valorizzazione del patrimonio Immobiliare del Nuovo Polo Fieristico.
6. Situazione Fiera Roma srl
7. Attività e natura dei ricavi del 2020
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

Il 2020 è stato caratterizzato dagli effetti negativi prodotti dalla pandemia Covid-19, che ha provocato il blocco a livello internazionale di tutte le attività fieristiche e congressuali. Ciò ha determinato l'annullamento di molte manifestazioni previste dal mese di marzo 2020 e, in parte, una loro ricalendarizzazione al 2021, anche se il perdurare dell'emergenza sanitaria a tutt'oggi, non consente di prevedere una ripresa delle attività nel breve termine. Inoltre, gli effetti prodotti sull'intero sistema economico mondiale, avranno anche effetti sulla capacità di investimento in attività fieristiche da parte dei soggetti economici tradizionalmente coinvolti.

### Il contesto generale

I dati macroeconomici elaborati dalla Banca d'Italia per il 2020 evidenziano una decisa caduta dei principali parametri 2020, con un previsto miglioramento dal 2021:

	Dicembre 2020			
	2020	2021	2022	2023
PII (1)	-9,0	3,5	3,8	2,3
Consumi delle famiglie	-9,0	3,6	3,0	1,7
Consumi collettivi	0,7	-0,5	1,0	0,4
Investimenti fissi lordi	-12,0	9,0	11,5	5,1
di cui: Investimenti in beni strumentali	-10,2	8,8	13,5	6,8
Investimenti in costruzioni	-14,3	9,2	8,9	2,9
Esportazioni totali	-15,9	9,3	4,9	3,4
Importazioni totali	-12,4	9,7	6,2	3,2
Prezzi al consumo (IPCA)	-0,2	0,5	0,9	1,2
IPCA al netto dei beni energetici e alimentari	0,4	0,0	0,6	0,8
Occupazione (ore lavorate)	-12,8	3,7	3,8	2,4
Occupazione (numero di occupati)	-1,8	-1,0	1,6	1,2
Tasso di disoccupazione (2)	9,2	10,4	10,0	9,5

**Lo scenario di base è fortemente dipendente dalle ipotesi sull'evoluzione della pandemia. Minori ripercussioni dei contagi sull'attività nella parte finale del 2020 e all'inizio del 2021 potrebbero**

tradursi in un ritmo di crescita più elevato nella media dell'anno prossimo. Per contro, un prolungamento degli effetti sfavorevoli della pandemia a livello globale, se non contrastati efficacemente dalle politiche economiche, potrebbe rappresentare un rischio per le prospettive di crescita se si ripercuotesse sui comportamenti di consumo e investimento, sugli scambi internazionali o sulle condizioni finanziarie.

La controllata **Fiera Roma S.r.l.**, alla luce di quanto descritto, ha subito un importante rallentamento delle attività, soprattutto con riferimento alle fiere, mentre, nel rispetto delle misure di sicurezza definite dai competenti organi governativi, si è riusciti a svolgere una buona attività concorsistica e convegnistica. In particolare, nel corso del 2020 sono state realizzate 43 manifestazioni, così articolate:

- a. Manifestazioni Dirette n. 3, di cui 2 on line
- b. Manifestazioni Indirette n. 3
- c. Manifestazioni in Joint Venture n. 3 on line
- d. Convention n. 1
- e. Convegni n. 5
- f. Concorsi n. 28

Di contro sono state annullate n. 14 manifestazioni di cui:

- a. Manifestazioni Dirette n. 6
- b. Manifestazioni Indirette n. 1
- c. Convention n. 2
- d. Concorsi n. 4
- e. Eventi vari n. 1

Complessivamente l'attività svolta ha determinato un utilizzo della struttura pari, mediamente, a circa il 35% dell'utilizzo dei tre anni precedenti.

Per contenere i costi, in considerazione della riduzione delle attività, la società ha collocato una parte del personale in Cassa Integrazione, lasciando attivi solo i servizi strettamente necessari.

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

Nel corso del 2020, compatibilmente con le difficoltà dovute al periodo di lock down, sono proseguite le attività finalizzate alla realizzazione del piano di risanamento legato all'accordo con Unicredit, successivamente ceduto alla Yanez SPV srl, che prevede la valorizzazione, tramite cessione a terzi, di parte del patrimonio immobiliare, per generare le risorse finanziarie necessarie a ridurre significativamente l'esposizione debitoria di Investimenti S.p.A., nonché a sostenere gli investimenti necessari per la manutenzione del nuovo polo fieristico.

Per contenere i costi, in considerazione della riduzione delle attività, la società ha collocato tutto del personale in Cassa Integrazione, cessando anche un distacco attivo di una risorsa dalla controllata Fiera Roma.

## **3. I Rapporti con Unicredit S.p.A.**

### **3.1 L'accordo di ottobre 2019**

In data 7 ottobre 2019 Unicredit e Investimenti spa hanno sottoscritto un Accordo di Riequilibrio per 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.

Al ricorrere delle condizioni appresso dettagliate, Investimenti spa ha 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 ha assunto, 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. 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, successivamente estesa al 31 luglio 2020, poi ottenuta il 7 luglio 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; tale rinnovo è stato deliberato dall'assemblea degli obbligazionisti in data 30 ottobre 2019.

L'accordo di Riequilibrio è stato approvato dall'Assemblea dei soci in data 31 luglio 2019.

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 Structure 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, 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 data 16 dicembre 2019 è pervenuta la comunicazione da parte di Unicredit, circa la cessione del credito a YANEZ SPV srl, con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1, Conegliano (TV).

L'Accordo di Riequilibrio ha modificato il precedente 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:

- 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;
- 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;
- 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.
- 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;
- 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.

#### Immobili oggetto di cessione

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

- (i) Area ex Fiera, una volta concluso entro il 31.03.2020, successivamente estesa al 31 luglio 2020, e definito mediante approvazione della Variante Urbanistica, il processo di valorizzazione. La variante urbanistica è stata approvata il 7 luglio 2020.
- (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 ha 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, prorogato al 31 luglio 2020;
- (ii) il procedimento di dismissione dei Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai n. 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.

#### 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 è stata effettuata 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; come già esplicitato in precedenza, in data 31 ottobre 2019 l'Assemblea degli obbligazionisti ha deliberato il rinnovo della postergazione.
- ottenimento Variante Urbanistica Area ex Fiera entro il 31/3/2020, successivamente estesa al 31 luglio 2020 e rilasciata il 7 luglio 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:
  - (i) 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,
  - (ii) 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:
  - (i) 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
  - (ii) che sia necessaria 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.

#### 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, poi estesa al 31.07.2020, la valorizzazione dell'Area Ex Fiera, mediante approvazione della Variante Urbanistica, avvenuta in data 7.07.2020;
  - (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 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 asset 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, avvenuta in data 7 luglio 2020;
    - (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.

#### 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.

#### 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 ha prestato 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 è impegnata 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.

In data 16 dicembre 2019 è pervenuta la comunicazione da parte di Unicredit, circa la cessione del credito a YANEZ SPV srl, avvenuta in data 4 dicembre 2019. Alla data di efficacia della cessione il cessionario si è sostituito ad ogni effetto nella medesima posizione del cedente quanto a diritti, crediti, garanzie e obblighi ancora da esercitarsi o da eseguirsi nei confronti o da parte della società.

Si fa presente che il 7 ottobre 2019 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.

### **3.1 Secondo atto modificativo dell' accordo di riequilibrio**

Conclusosi il processo di valorizzazione dell' area Ex Fiera mediante l' approvazione della Variante Urbanistica entro il termine pattuito e denegatosi, allo stato – in conseguenza dell' intervenuta proroga ex lege del termine di vigenza della convenzione urbanistica attuativa del Programma di Interventi "Nuova Fiera" e conseguente necessità di promuovere un procedimento di variante urbanistica - l' approvazione, da parte di Roma Capitale, delle istanze per la rimozione del vincolo fieristico gravante sui Padiglioni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 e sul Terreno di Fase 2 ed il richiesto loro utilizzo, con destinazione d' uso "a logistica", ovvero analoga o assimilabile a quella logistica, tale da permettere l' insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto di merci, Investimenti e Yanez hanno sottoscritto il 31 maggio 2021 un secondo atto modificativo dell' Accordo di Riequilibrio, cui è allegato la Structure Memo Aggiornato ed il Nuovo Piano Vendite Aggiornato.

La Società e Yanez hanno quindi convenuto che, il Nuovo Piano Vendite Aggiornato preveda, come beni a servizio del debito, esclusivamente:

- a. l' area Ex Fiera, valorizzata a seguito della conclusione del procedimento di variante urbanistica;
- b. il Terreno di Fase 2, in esito alla rimozione del vincolo fieristico gravante, anche tramite presa d' atto con deliberazione dell' autorità competente, dell' inattualità della destinazione fieristica e 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;
- c. i Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14, oltre alle relative pertinenze, in esito alla rimozione del vincolo fieristico gravante ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell' uso a logistica, ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l' insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci.

Non sono, invece, più compresi tra i beni a servizio del debito, i padiglioni n.

7, 8, 9 e 10 della Nuova Fiera Roma, in quanto Roma Capitale non ha formalmente consentito alla rimozione del vincolo fieristico gravante sugli stessi entro i termini stabiliti dall'Accordo di Riequilibrio.

Il Nuovo Piano Vendite Aggiornato conferma, la durata massima di 42 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio, ovvero dal 07 ottobre 2019.

In relazione alle tempistiche e alle modalità delle vendite, il Secondo Accordo Modificativo e lo Structure Memo Aggiornato prevedono che:

- a. il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera venga avviato entro il primo semestre 2021 e si concluda entro i successivi 8 mesi, attraverso un procedimento competitivo con un valore base pari ad almeno euro 100 mln, tenuto conto che, nel caso in cui non risultassero formalizzate offerte per importo pari o superiore al detto prezzo base, il Creditore Ipotecario sia obbligato, nei successivi 90 giorni, alternativamente: (a) ad acquisire tale bene, mediante assegnazione per il controvalore di euro 100 mln, ovvero (b) a far acquisire detto bene a società veicolo costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1, comma 4, della Legge n. 130 del 1999 e ss.mm.ii. (la "ReoCo"), per il controvalore di euro 100 mln e con subentro della stessa nella corrispondente quota del debito di Investimenti e (c) con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario;
- b. il procedimento di dismissione dei Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14 e delle relative pertinenze (gli "Accessori") debba concludersi, salvo 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 insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso "a logistica", ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio;
- c. il procedimento di dismissione del Terreno di Fase 2, debba concludersi, salvo reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dall'intervenuta rimozione del vincolo fieristico anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica e 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, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.

In relazione ai punti sub b. e c., con il Secondo Atto Modificativo si prevede inoltre che, la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre 2024, l'importo di euro 15 mln, in luogo dell'importo di euro 20 mln in precedenza convenuto, laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14, e/o l'importo di euro 5 mln laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione al Terreno di Fase 2.

In data 25 maggio 2021 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 al secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio.

#### **4. 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, iniziato nel corso del 2005 ha raggiunto un importante traguardo che consente di procedere con il piano di dismissione previsto dal piano di risanamento e dagli accordi con Unicredit.

In data 7 luglio 2020, infatti, con deliberazione n. 431 pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 88 del 13 luglio 2020, la Giunta Regionale della Regione Lazio ha approvato la Variante al PRG relativa alla "Variante urbanistica al piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito 2 – Risistemazione della Fiera di Roma".

In data 15 dicembre 2020 la Deliberazione della Giunta Regionale n. 431 è stata oggetto di "presa d'atto" da parte dell'Assemblea Capitolina con

deliberazione n. 140, pubblicata sul sito di Roma Capitale in data 23 dicembre 2020.

Essendosi concluso l'iter di valorizzazione della ex Fiera di Roma mediante l'approvazione della relativa Variante Urbanistica, Investimenti S.p.A. ha avviato la procedura di vendita, attraverso una gara; a tal proposito i legali di Investimenti S.p.A. hanno predisposto una bozza del Regolamento di Vendita già sottoposta al creditore ipotecario Yanez al fine di avviare la procedura di vendita ai sensi di legge.

## **5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare del nuovo Polo fieristico**

Come previsto dall'Accordo Riequilibrio e dal piano di risanamento, Investimenti S.p.A. già in data 31.10.2019 ha inviato a Roma Capitale tre istanze per la rimozione del vincolo fieristico su:

- i Padiglioni 11, 12, 13 e 14,
- i Padiglioni 7, 8, 9 e 10,
- il Terreno di Fase II

e per l'assenso al loro utilizzo con destinazione d'uso "a logistica" (ovvero analoga o assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci).

La paralisi del funzionamento dei pubblici uffici, ivi compresi quelli di Roma Capitale, ove è giacente l'istanza per la rimozione del vincolo fieristico sui Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e sul Terreno di Fase 2 e per l'assenso al loro utilizzo con destinazione d'uso "a logistica" presentata in data 09 agosto 2019 da Investimenti S.p.A., in data 26 novembre 2020 si è tenuta una riunione tra Roma Capitale - Assessorato allo Sviluppo economico, Turismo e Lavoro e Assessorato all'Urbanistica, Investimenti S.p.A. e Camera di Commercio di Roma. Nell'occasione la discussione si è incentrata sulla perdurante vigenza del Programma di Trasformazione Urbanistica "Nuova Fiera di Roma" (Ponte Galeria) - di cui all'Accordo di Programma approvato con Ordinanza del Sindaco 16 marzo 2004 n. 64, pubblicato nel Supplemento Ordinario n.7 del B.U.R. Lazio n. 9 del 30 marzo 2004 (allegato 2) e alla relativa Convenzione

Urbanistica ex art. 28 legge 1150/42 sottoscritta in data 05 luglio 2004 da Comune di Roma e AGA S.r.l. (allora proprietaria di tutte le aree) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, integrata il 10 aprile 2013 - anche in dipendenza della legge 17 luglio 2020 n. 77 di conversione del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto Rilancio) Decreto Rilancio. Questione che Investimenti S.p.A. ritiene debba risolversi in senso negativo. Si è quindi discusso, con opinioni, allo stato, ancora non convergenti circa l'iter da seguire per la rimozione del vincolo fieristico e per il riconoscimento della destinazione "a logistica" sia dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 che del Terreno di Fase 2. Roma Capitale si è tenuto un incontro tra il Comune di Roma e Investimenti SpA il gennaio 2021, che non ha determinato sostanziali variazioni degli orientamenti delle parti.

A fronte della inattività del Comune è stato sottoposto un ricorso al TAR. Il Comune di Roma ha resistito all'iniziativa di Investimenti sostenendo la vigenza della convenzione urbanistica del 2003 e, quindi, della necessità di procedere ad una modifica della convenzione stessa coinvolgendo tutti gli attori e quindi il gruppo Lamaro con AGA e Progetto Fiera, con cui Investimenti è in causa. Purtroppo, il TAR ha ritenuto corretta la posizione del Comune. Investimenti spa intende comunque promuovere ricorso al Consiglio di Stato in quanto ritiene che le autorizzazioni al proseguimento dei lavori ottenute da AGA non si debbano configurare come proroghe della convenzione stessa e quindi che la stessa sia ampiamente scaduta ben prima delle norme generali di proroga previste dalla situazione COVID.

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

La procedura Concordataria si è conclusa con l'emissione a febbraio 2020 del controdecreto di chiusura della procedura da parte del Tribunale Fallimentare, con liberazione del capitale residuo da destinare alla liquidazione finale.

L'organo amministrativo della partecipata Fiera Roma Srl ha approvato i progetti di bilancio relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 al 2019.

### **1. Attività e natura dei ricavi del 2020**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a Euro 2.674.241, sono relativi a:

Fitti attivi	2.670.000
Concessioni e convenzioni diverse	229.813
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>2.899.813</b>
Ricavi diversi da rifatturazione	144.010
Commercializzazione impianti	12.295
Altri ricavi	18.123
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>174.428</b>

## 8. Fatti rilevanti dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2020 assumono particolare rilievo:

- L'approvazione della Variante Urbanistica sull'area ex Fiera
- L'avvio della procedura di dismissione dell'area Ex Fiera
- Il proseguimento della causa nei confronti del Gruppo Lamaro e delle Assicurazioni per quanto concerne i cedimenti; il tribunale di appello di Roma ha deliberato la nomina di una commissione di CTU per la determinazione dei danni relativi alla causa Lamaro.
- L'avvio delle procedure finalizzate ad ottenere la variazione di destinazione d'uso di padiglioni del nuovo polo fieristico destinati alla vendita.
- Il ricorso alla cassa integrazione guadagni in deroga per tutto il personale dipendente e la disdetta del distacco di una risorsa dalla controllata Fiera Roma



## 9. Risultati economico/finanziari della gestione

Nell'esercizio 2020, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 3,1 mln/€, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 1,1 mln/€. L'EBITDA è pari a 2,0 mln/€ rispetto a - 1,0 mln/€ del 2019. Rispetto al 2019 i ricavi per prestazioni si sono incrementati per l'importo della locazione del nuovo quartiere fieristico per 2,5 mil euro, mentre la riduzione dei costi operativi è dovuta ai minori costi per personale per 0,1 mln/€.

La gestione, inoltre, beneficia di minori ammortamenti per circa 2,4 mln/€, calcolati in base al minor utilizzo delle strutture del nuovo quartiere fieristico, pari a circa il 35% rispetto alla media degli anni precedenti. Si ricorda, inoltre, che non sono stati ammortizzate, come nel 2019, le immobilizzazioni destinate alla vendita e già riclassificate nell'attivo circolante.

Nell'esercizio sono stati capitalizzati oneri finanziari sul prestito obbligazionario per circa 0,24 mln/€.

Il risultato netto di bilancio è positivo per circa 0,5 mln/€.

La situazione patrimoniale evidenzia la riduzione del capitale immobilizzato per 1,3 mil euro per effetto degli ammortamenti, mentre il capitale circolante si incrementa per 2,2, come effetto combinato dell'incremento dei crediti vs controllate per 2,6 mil di euro comprensivi dell'addebito del canone di locazione, e delle minori disponibilità di cassa per circa 0,4 mil/€.

Il patrimonio netto si incrementa di 0,5 mln/€ per effetto dell'utile d'esercizio.

I debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, si incrementano di 0,24 mln/€ per effetto della capitalizzazione 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 194,5 mln/€, in ragione, prevalentemente, dei finanziamenti contratti per la realizzazione del nuovo polo fieristico, mentre la variazione rispetto al 2019 per circa 0,6 mln/€ è dovuta circa soprattutto alle minori disponibilità liquide sia della capitalizzazione di oneri finanziari sul debito obbligazionario.

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.

	2018	2019	2020
Ricavi	418.123	589.013	3.074.240
Costi Operativi	1.133.099	1.607.408	1.092.305
<b>EBITDA</b>	<b>-714.976</b>	<b>-1.018.395</b>	<b>1.981.936</b>
Ammortamenti e acc.ti	3.640.277	3.639.530	1.274.427
<b>EBIT</b>	<b>-4.355.253</b>	<b>-4.657.925</b>	<b>707.508</b>
Oneri finanziari netti	- 174.810 -	244.983 -	206.431
Partite straordinarie e svalutazioni			
<b>EBT</b>	<b>-4.530.063</b>	<b>-4.902.907</b>	<b>501.078</b>
Imposte	-	-	-
<b>Risultato netto</b>	<b>-4.530.063</b>	<b>-4.902.907</b>	<b>501.078</b>

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

	2018	2019	2020
ROE	-5,4%	-6,2%	0,6%
ROI	-1,5%	-1,6%	0,2%
ROS	-1041,6%	-790,8%	23,0%
TURN OVER	0,00	0,00	0,01

**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

**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 2018–2020

	2018	2019	2020
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti			
Immobilizzazioni nette	144.597.178	140.957.648	139.682.387
Circolante	146.615.864	144.876.314	147.172.623
<b>Totale capitale investito</b>	<b>291.213.042</b>	<b>285.833.962</b>	<b>286.855.011</b>
Mezzi propri	83.924.924	79.022.017	79.523.094
Debiti a M/L termine	196.093.259	196.348.938	196.593.568
Fondi rischi+TFR	7.692.312	7.702.938	7.711.466
Fondo imposte differite	500.000	500.000	500.000
Debiti a breve termine	3.002.547	2.260.069	2.526.882
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>291.213.042</b>	<b>285.833.962</b>	<b>286.855.011</b>

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

	2018	2019	2020
Indice di struttura lordo	1,94	1,95	1,98
Indice di struttura netto	0,58	0,56	0,57
Rapporto di indebitamento	2,37	2,51	2,50
Indice di disponibilità	48,83	64,10	58,24

**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 disponibilità**(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

L'anno 2021 sarà caratterizzato principalmente dai seguenti eventi, per garantire la continuità aziendale:

- a. Superamento degli effetti della pandemia Covid-19, con ripresa delle attività operative da parte della controllata Fiera Roma, con possibilità di beneficiare di specifici contributi finanziari da parte dello Stato
- b. Esecuzione della procedura di dismissione dell'area ex Fiera, a valle della gara indetta, con un valore base di 100 mln/€ come sopra descritto.
- c. Ottenimento della 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, nonché la rimozione del vincolo fieristico su altri 4 padiglioni.
- d. 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

## 11. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio

Alla data attuale è in corso di definizione un aggiornamento dell'accordo con Unicredit che prevede, in particolare:

- L'avvio della procedura di vendita dell'ex quartiere fieristico ad un valore minimo di Euro 100 Milioni, valore al quale il creditore ipotecario ha manifestato la volontà di acquisire egli stesso l'area;
- L'eliminazione dei padiglioni 7-8-9-e 10 dai cespiti a servizio del debito
- La riduzione del valore da restituire a seguito della vendita dei padiglioni 11,12,13 e 14 e dell'area Fase2 da 25 a 20 Euro Milioni, con l'estensione dei termini temporali da 36 a 42 mesi,
- In data 7 luglio 2020 il cda della società ha approvato i bilanci della controllata Fiera Roma srl, dando mandato al presidente di esprimere tale voto nell'assemblea della stessa.

## **12. Continuità aziendale**

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 un risultato positivo pari a circa 0,5 mln/€, tenuto conto della rilevazione del canone di locazione attivo nei confronti della controllata Fiera Roma nonché dei minori ammortamenti associati al minor utilizzo della struttura Fieristica dovuti a causa della pandemia, e in applicazione della deroga consentita dalle disposizioni dei commi 7-bis – 7- quinquies dell'articolo 60 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 come modificato in sede di conversione dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 126 del 13 ottobre 2020.

Il bilancio presenta inoltre un indebitamento finanziario verso altri finanziatori per circa 184,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari, al 31 dicembre 2020, a circa 12,3 mln/€.

Il debito verso altri finanziatori è relativo ai finanziamenti contratti originariamente con Unicredit e oggetto di specifici accordi per il loro rimborso, a seguito della cessione degli stessi a Yanez SPV S.r.l.

In data 31 maggio 2021 è stato sottoscritto il Secondo Atto Modificativo dell'Accordo di Riequilibrio, originariamente sottoscritto in data 7 ottobre 2019, il quale prevede che Investimenti S.p.A. proceda alla vendita dell'area dell'ex fiera per un valore minimo di 100 Milioni di Euro, dei padiglioni 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), dell'area di fase 2 con versamento ad Unicredit degli importi incassati. L'accordo prevede, inoltre, che la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre

2024, l'importo di euro 15 mln, in luogo dell'importo di euro 20 mln in precedenza convenuto, anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14, e/o l'importo di euro 5 mln anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione al Terreno di Fase 2, permanendo in capo alla Società l'obbligo di corresponsione del suddetto importo al Creditore Ipotecario.

Nonostante gli accadimenti sopra descritti, permane l'incertezza significativa relativa a taluni eventi e circostanze che pongono dubbi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, riconducibili a:

- Avveramento delle condizioni previste dal Piano in merito alla eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 ("beni a servizio del debito") 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 di un importo "floor" pari a 20 milioni di euro, da corrispondere al Creditore con riferimento al processo di vendita avente ad oggetto i beni, a servizio del debito, descritti al precedente punto.

Nonostante le circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione sia del completamento dell'iter deliberativo della variante urbanistica e delle aspettative relative alla finalizzazione del piano dismissioni, in aderenza all'accordo di riequilibrio sottoscritto, sia sulla possibilità di ottenere il cambio di destinazione sui padiglioni 11-14 e dell'area Fase2 e avvio del relativo processo di vendita o, in alternativa, del pagamento degli importi rispettivamente di 15 milioni di Euro per i padiglioni e di 5 milioni di Euro per il terreno, entro il 31 dicembre 2024.

In particolare, come enunciato in precedenza, l'iter deliberativo relativo alla variante è stato concluso positivamente e sta prendendo avvio il piano di dismissioni previsto con Unicredit, che prevede il versamento degli importi dovuti alla controparte nonché lo stralcio del debito che dovesse residuare all'esito del completamento delle vendite dei Beni a Servizio del Debito, ovvero

la conversione, in tutto o in parte di tale debito in strumenti finanziari partecipativi.

Al fine di procedere con la valorizzazione della area "ex Fiera di Roma", dopo l'avvenuta approvazione della relativa Variante Urbanistica, Investimenti S.p.A. ha avviato la procedura di vendita, che avverrà attraverso una gara; a tal proposito, i legali di Investimenti S.p.A. hanno predisposto una bozza del Regolamento di Vendita già sottoposta al creditore ipotecario Yanez al fine di avviare la procedura di vendita ai sensi di legge.

In tale ambito, il Creditore Ipotecario ha richiesto di bandire la gara con un valore base di 100 milioni di Euro, essendo esso stesso obbligato ad acquistarlo in proprio o tramite veicolo costituito a tal scopo, con corrispondente riduzione del debito per tale valore.

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

Al 31 dicembre 2020 sono presenti in bilancio i seguenti crediti e debiti verso la società controllata Fiera Roma srl:

<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>
2.854.420	508.533

### **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 2020

### PROFILO DI INVESTIMENTI SPA

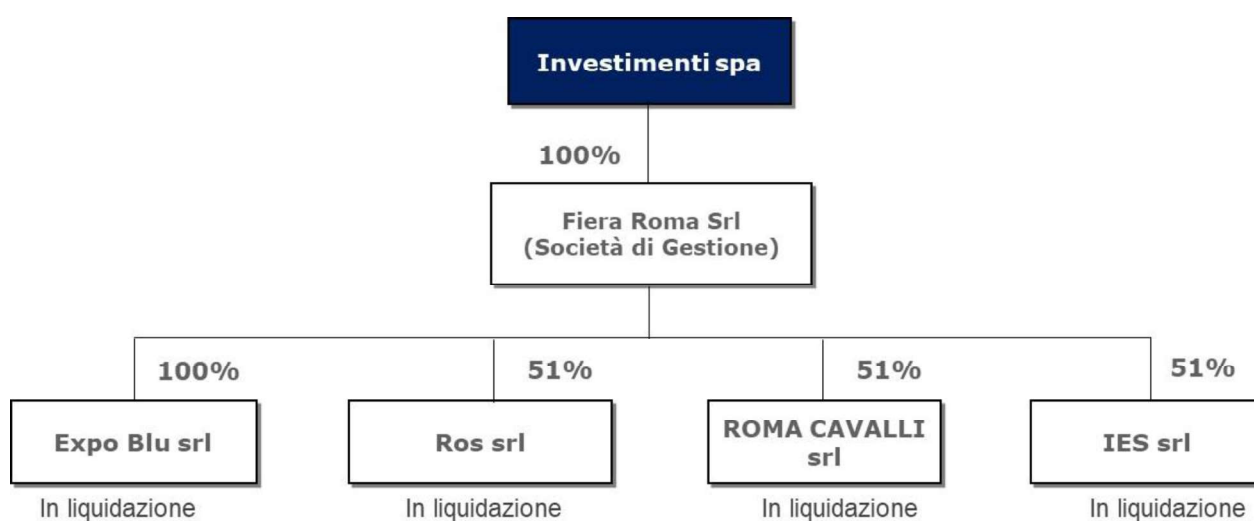
La Società, nata nel 1999 come Fiera di Roma Spa e successivamente denominata Investimenti Spa, ha per oggetto la realizzazione, l'organizzazione e la gestione di un sistema fieristico – espositivo, congressuale e di servizi per la commercializzazione a livello locale, nazionale ed internazionale di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



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, definiti per legge, di professionalità, onorabilità ed indipendenza.

L'attività di revisione legale dei conti è affidata ad 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, nominata dall'Assemblea dei Soci.

Le informazioni contenute nella presente Relazione sono riferite all'esercizio 2020 e, in relazione a specifici temi, sono aggiornate al 27 aprile 2021, 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 106.323.728 e diviso in n. 619.731 azioni ordinarie del valore nominale inespresso.

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

Le partecipazioni sono suddivise come riportato nella seguente tabella:

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>

## 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 diretti 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 a 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 è riservata la nomina degli amministratori 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 del 20 Aprile 2020 è stato nominato un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri: il dr. Luca Voglino (indicato come Presidente) e la dr.ssa Sabrina Loparco, nominati dal Socio di Maggioranza CCIAA di Roma, e il consigliere di Amministrazione dr. Roberto Ferranti nominato dal socio Regione Lazio successivamente. 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 2020 con cadenza regolare, operando in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Nel corso dell'anno, in particolare, si sono tenute 4 riunioni, che hanno visto la regolare partecipazione dei Consiglieri e del Collegio Sindacale. Nel rispetto delle disposizioni finalizzate al contenimento dei contagi da Covid-19, le riunioni del Consiglio hanno previsto la partecipazione in videoconferenza.

## **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 Consigliera Sabrina Loparco ricopre, in base alla delibera del 27 aprile 2020, la funzione di Responsabile della Prevenzione della Corruzione ai sensi della Legge 190/2012. Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, già approvato dal CdA in data 1 Agosto 2016 e pubblicato secondo le modalità di legge, è stato aggiornato e documento di MOGC di cui al punto successivo.

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 ("MOGC"), Investimenti Spa ha adempiuto 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 previsti dal Decreto.

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

Il nuovo documento di Modello Organizzativo (MOGC), è adottato con delibera del CdA del 23-04-2021, è stato aggiornato dall'Organismo di Vigilanza, recependo tutte le modifiche normative progressivamente intervenute, con particolare riferimento alle novità introdotte in materia di reati societari e di rischi ambientali. Tale documento è integrato dalle appendici:

- Appendice "A", ossia il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2020 – 2021 – 2022 – Sezione Anticorruzione, predisposto dal Responsabile, Dott.ssa Sabrina Loparco, con allegato la Tabella di valutazione dei rischi (di cui all'allegato 5 del PNA 2013);
- Appendice "B", ossia il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2020 – 2021 – 2022 – Sezione Trasparenza, predisposto dal Responsabile, Dott.ssa Fernanda Giudice.

L'Organismo di Vigilanza ("OdV"), istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e nominato in forma monocratica con delibera del CdA del 29 gennaio 2016, è dotato di pieni ed autonomi poteri di iniziativa, intervento e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia e all'osservanza del MOGC, al fine di prevenire il rischio di illeciti dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della Società.

Come attestato nei verbali delle 2 sedute dell'OdV del 17 aprile e 29 ottobre 2020, che si è riunito regolarmente alla presenza del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e del Responsabile della Trasparenza, nel corso del 2020 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 27/04/2021, come parte integrante del Piano di Prevenzione della Corruzione, del nuovo MOGC.

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 20 aprile 2020, 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 6 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 2020 si è tenuta una Assemblea Ordinaria il 9/03/2020, che si è chiusa il 20/04/2020 con una seduta intermedia del 19/03/2020, con la partecipazione regolare dei Soci.

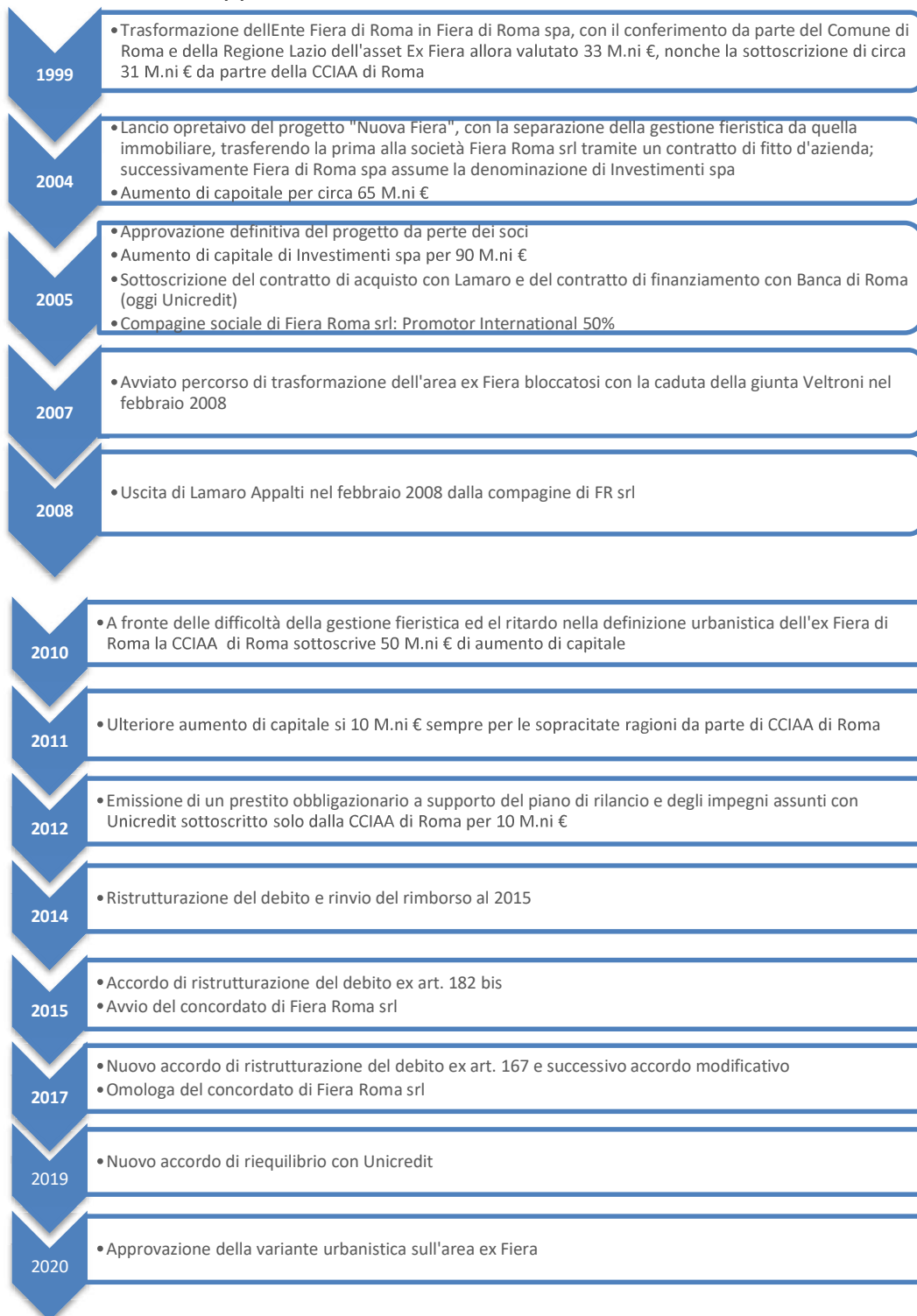
## **SITUAZIONE DELLA SOCIETA'**

- Il gruppo Investimenti spa nasce alla fine degli anni 90 con la trasformazione dell'Ente Fiera Roma in spa e si evolve dal 2004 in una struttura che separa l'attività infrastrutturale (Investimenti spa) e l'attività di gestione fieristica (Fiera Roma srl) al fine di poter coinvolgere capitali privati nella gestione.
- Nel 2005 i Soci approvano (delibera assemblea dei Soci 23/09/2005) il progetto di nascita della nuova società da finanziarsi (cfr delibera del Consiglio Comunale

n. 233 del 19 Settembre 2005) mediante versamento in denaro e valorizzazione dell'asset immobiliare "Vecchia Fiera" entro il 2007, con la conseguente cessione tramite apposita gara entro Luglio 2009.

- Su queste premesse Unicredit sosteneva l'iniziativa con finanziamento di 300 M.ni € modulando il rimborso in base alla tempistica sopra evidenziata, approvata all'umanità dei Soci.
- Oggi il Gruppo si trova ancora in una grave crisi di liquidità, con la conseguente impossibilità di far fronte agli impegni finanziari per complessivi 196,6 M.ni di Euro, di cui 184,3 M.ni di Euro derivano dal debito verso Unicredit, oggi ceduto, e circa 12,3 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"
  - In data 22 gennaio 2020 è pervenuta la notifica, da parte dei competenti uffici tecnici di Roma Capitale, del diniego della domanda del permesso a costruire, rispetto alla quale Investimenti si riserva possibili azioni.
  - In data 7 luglio 2020 la Giunta Regionale della Regione Lazio ha approvato la Variante al PRG relativa alla "Variante urbanistica" sull'area ex Fiera. In data 15 dicembre 2020 la Deliberazione della Giunta Regionale n. 431 è stata oggetto di "presa d'atto" da parte dell'Assemblea Capitolina.

## 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 7 ottobre 2019 un nuovo accordo di riequilibrio con Unicredit, che consente 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.

Al ricorrere delle condizioni, appresso dettagliate, Investimenti spa ha 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.

Le condizioni essenziali perché questo possa avvenire sono:

1. L'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020, successivamente prorogata al 31 luglio 2020; la variante è stata approvata il 7 luglio 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; tale rinnovo è stato deliberato dall'assemblea degli obbligazionisti in data 30 ottobre 2019.

L'accordo di Riequilibrio è stato approvato dall'Assemblea dei soci in data 31 luglio 2019.

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 Structure 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, 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 data 16 dicembre 2019 è pervenuta la comunicazione da parte di Unicredit, circa la cessione del credito a YANEZ SPV srl, con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1, Conegliano (TV).

Sull'accordo con Unicredit, e sui suoi riflessi sul piano economico-finanziario di Investimenti tale atto modificativo è stata rilasciata una integrazione dell'attestazione precedente, ed è stata rinnovata, come asserito in precedenza, la postergazione del prestito obbligazionario da parte del singolo obbligazionista CCIAA di Roma

Conclusosi il processo di valorizzazione dell'area Ex Fiera mediante l'approvazione della Variante Urbanistica entro il termine pattuito e denegatosi, allo stato – in conseguenza dell'intervenuta proroga ex lege del termine di vigenza della convenzione urbanistica attuativa del Programma di Interventi "Nuova Fiera" e conseguente necessità di promuovere un procedimento di variante urbanistica - l'approvazione, da parte di Roma Capitale, delle istanze per la rimozione del vincolo fieristico gravante sui Padiglioni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 e sul Terreno di Fase 2 ed il richiesto loro utilizzo, con destinazione d'uso "a logistica", ovvero analoga o assimilabile a quella logistica, tale da permettere l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto di merci, Investimenti e Yanez hanno sottoscritto il 31 maggio 2021 un secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio, cui è allegato la Structure Memo Aggiornato ed il Nuovo Piano Vendite Aggiornato.

La Società e Yanez hanno quindi convenuto che, il Nuovo Piano Vendite Aggiornato preveda, come beni a servizio del debito, esclusivamente:

- a. l'area Ex Fiera, valorizzata a seguito della conclusione del procedimento di variante urbanistica;
- b. il Terreno di Fase 2, in esito alla rimozione del vincolo fieristico gravante, anche tramite presa d'atto con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica e 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;
- c. i Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14, oltre alle relative pertinenze, in esito alla rimozione del vincolo fieristico gravante ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a logistica, ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci.

Non sono, invece, più compresi tra i beni a servizio del debito, i padiglioni n. 7, 8, 9 e 10 della Nuova Fiera Roma, in quanto Roma Capitale non ha formalmente consentito alla rimozione del vincolo fieristico gravante sugli stessi entro i termini stabiliti dall'Accordo di Riequilibrio.

Il Nuovo Piano Vendite Aggiornato conferma, la durata massima di 42 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio, ovvero dal 07 ottobre 2019.

In relazione alle tempistiche e alle modalità delle vendite, il Secondo Accordo Modificativo e lo Structure Memo Aggiornato prevedono che:

- a. il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera venga avviato entro il primo semestre 2021 e si concluda entro i successivi 8 mesi, attraverso un procedimento competitivo con un valore base pari ad almeno euro 100 mln, tenuto conto che, nel caso in cui non risultassero formalizzate offerte per importo pari o superiore al detto prezzo base, il Creditore Ipotecario sia

- obbligato, nei successivi 90 giorni, alternativamente: (a) ad acquisire tale bene, mediante assegnazione per il controvalore di euro 100 mln, ovvero (b) a far acquisire detto bene a società veicolo costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1, comma 4, della Legge n. 130 del 1999 e ss.mm.ii. (la "ReoCo"), per il controvalore di euro 100 mln e con subentro della stessa nella corrispondente quota del debito di Investimenti e (c) con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario;
- b. il procedimento di dismissione dei Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14 e delle relative pertinenze (gli "Accessori") debba concludersi, salvo 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 insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso "a logistica", ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio;
  - c. il procedimento di dismissione del Terreno di Fase 2, debba concludersi, salvo reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dall'intervenuta rimozione del vincolo fieristico anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica e 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, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.

In relazione ai punti sub b. e c., con il Secondo Atto Modificativo si prevede inoltre che, la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre 2024, l'importo di euro 15 mln, in luogo dell'importo di euro 20 mln in precedenza convenuto, laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14, e/o l'importo di euro 5 mln laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione al Terreno di Fase 2.

In data 25 maggio 2021 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 al secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio.

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