

**INVESTIMENTI** SpA

**BILANCIO E RELAZIONI**

**ESERCIZIO 2021**

## Elenco dei documenti:

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

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

Capitale sociale € 106.323.728

Codice Fiscale 05554271006 Partita Iva 05554271006

Camera di Commercio di Roma

Numero di R.E.A.: 898520

**BILANCIO AL 31/12/21**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1 Costi impianto e ampliamento	0	0
2 Costi di sviluppo	0	0
3 Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	0	0
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	36.487	93
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre	0	0
	<u>36.487</u>	<u>93</u>
<i>II. Materiali</i>		
1 Terreni e fabbricati	135.869.635	139.475.234
2 Impianti e macchinario	18.295	51.595
3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4 Altri beni	147.001	147.914
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<u>136.034.931</u>	<u>139.674.743</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a imprese controllate	0	0
b imprese collegate	0	0
c imprese controllanti	0	0
d imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d bis altre imprese	5.165	5.165
2) Crediti		
a verso imprese controllate	0	0
b verso imprese collegate	0	0
c verso controllanti	0	0
d verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d bis verso altre	2.387	2.387
3) Altri titoli	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	<u>7.552</u>	<u>7.552</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<u><b>136.078.969</b></u>	<u><b>139.682.387</b></u>

<b>C) Attivo Circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e consumo	0	0
2) Prodotti in corso lavoraz. e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	54.912.178	139.912.178
5) Acconti	0	0
	<b>54.912.178</b>	<b>139.912.178</b>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	24.329	31.829
- oltre 12 mesi	0	0
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	3.502.758	2.854.420
- oltre 12 mesi	0	0
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
4) Verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5bis) Tributari		
- entro 12 mesi	765.491	772.993
- oltre 12 mesi	0	0
5ter) Imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5quarter) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.249.480	1.249.299
- oltre 12 mesi	0	0
	<b>5.542.059</b>	<b>4.908.540</b>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.007.221	2.077.120
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	149	149
	<b>2.007.370</b>	<b>2.077.269</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>62.461.607</b>	<b>146.897.986</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>210.845</b>	<b>274.637</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>198.751.421</b>	<b>286.855.011</b>



<b>Stato patrimoniale passivo</b>		<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) 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		49.151	24.097
V. Riserve statutarie		0	0
VI. Versam. Soci c/aumento capitale		0	0
VI. Altre riserve distintamente indicate		19.897.108	19.897.108
VII. Riserva per operaz. di copertura dei flussi finanz. attesi		0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		-46.746.893	-47.222.917
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		11.178.623	501.078
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>90.701.717</b>	<b>79.523.094</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>			
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili		0	0
2) Per imposte, anche differite		500.000	500.000
3) Altri		7.596.925	7.596.925
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>		<b>8.096.925</b>	<b>8.096.925</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>126.223</b>	<b>114.542</b>
<b>D) Debiti</b>			
1) Obbligazioni			
- entro 12 mesi		12.537.230	12.327.629
- oltre 12 mesi		0	0
2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		0	0
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		0	0
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		84.265.939	184.265.939
6) Acconti			
- entro 12 mesi		1.153	1.199
- oltre 12 mesi		0	0
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi		1.834.336	1.939.120
- oltre 12 mesi		0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		0	0
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi		986.400	508.533
- oltre 12 mesi		0	0
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		0	0
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi		0	0
- oltre 12 mesi		0	0
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi		189.690	55.652
- oltre 12 mesi		0	0
13) Debiti verso Istituti Previdenziali			
- entro 12 mesi		3.202	4.257
- oltre 12 mesi		0	0
14) Altri Debiti			
- entro 12 mesi		8.554	18.069
- oltre 12 mesi		0	0
<b>Totale debiti</b>		<b>99.826.504</b>	<b>199.120.398</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		<b>52</b>	<b>52</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>198.751.421</b>	<b>286.855.011</b>

Conto Economico	31/12/2021	31/12/2020
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.132.189	2.899.813
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	15.535.786	174.428
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>19.667.974</b>	<b>3.074.240</b>
<b>B) COSTI DI PRODUZIONE</b>		
6) <i>Materie prime, sussid, consumo e di merci</i>	243	499
7) <i>Per servizi</i>	1.524.270	1.023.416
8) <i>Per godimentodi beni di terzi</i>	0	9.093
9) <i>Per personale</i>	<b>49.975</b>	<b>52.554</b>
a) salari e stipendi	28.127	32.770
b) oneri sociali	9.318	10.986
c) trattamento di fine rapporto	12.531	8.798
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	<b>3.643.918</b>	<b>1.274.427</b>
a) Ammortamento immobilizz. immateriali	4.106	56
b) Ammortamento immobilizz. materiali	3.639.812	1.274.371
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibili	0	0
11) <i>Variaz. rimanenze mat.prime, suss.consum.</i>	0	0
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	0	0
13) <i>Altri accantonamenti</i>	0	0
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	45.942	6.743
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.264.349</b>	<b>2.366.732</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>14.403.625</b>	<b>707.508</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	0	0
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	<b>2.747</b>	<b>3.801</b>
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobiliz. diversi da partic.	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circol. diversi da partic.	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	2.747	3.801
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>	210.208	210.232
17bis <i>Utili e perdite su cambi</i>	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-207.461</b>	<b>-206.431</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) <i>Rivalutazioni</i>	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizz. finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit. partecipaz	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
19) <i>Svalutazioni</i>		
a) di partecipazioni	3.017.542	0
b) di immobilizz. finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit. partecipaz	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
	<u>-3.017.542</u>	<u>0</u>
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>-3.017.542</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE</b>	<b>11.178.623</b>	<b>501.078</b>
20) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	0	0
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>11.178.623</b>	<b>501.078</b>



## INVESTIMENTI SPA

### RENDICONTO FINANZIARIO 31/12/2021

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

Utile (perdita) dell'esercizio	11.178.623		501.078
Imposte sul reddito	-		-
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	207.461		206.431
(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>11.386.083</b>		<b>707.508</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel			
Accantonamento per rischi	-		-
Accantonamento TFR	12.531		8.798
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.643.918		1.274.427
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	-	15.000.000	-
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>42.532</b>		<b>1.990.734</b>
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-		-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	7.500	-	16.838
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-	104.784	165.446
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	63.792	-	62.352
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-	-	35.029
Decremento/(Incremento) altri crediti	-	641.019	2.601.628
Incremento/(Decremento) altri debiti	601.289	-	136.396
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>-</b>	<b>30.690</b>	<b>-</b>
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)	2.140		38.199
(Imposte sul reddito pagate)	-		-
Dividendi incassati	-		-
Utilizzo dei fondi rischi e TFR	-	849	270
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-</b>	<b>29.398</b>	<b>-</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-</b>	<b>29.398</b>	<b>-</b>

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

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	0	-	3.566
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	-	3.566
	-		-
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	-	40.500	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	40.500	0
	-		-
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-		4.400
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-		4.400
	-		-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-</b>	<b>40.500</b>	<b>834</b>

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

Mezzi di terzi			
incremento prestito obbligazionario	-		-
Variazione debiti verso banche	-		-
Variazione fondi rischi per strumenti finanziari derivati di copertura	-		-
Variazione debiti verso altri finanziatori	-		-
Mezzi propri			
Variazione riserve	-		-
Versamento on C/ capitale	-		-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-		-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>-</b>	<b>69.898</b>	<b>-</b>
Disponibilità liquide iniziali	2.077.270		2.461.778
Disponibilità liquide finali	2.007.371		2.077.270

**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 31-12-2021**



## **Introduzione**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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".

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".

In data 3 agosto 2021 l'OIC ha pubblicato la "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali".

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

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

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2021 assumono particolare rilievo:

- Il 2021 è stato ancora 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 quasi tutto l'anno.
- Per il 2021 è stato iscritto il canone di locazione del quartiere fieristico e il canone di affitto del ramo d'azienda nei confronti della controllata Fiera Roma Srl per un importo complessivo di E. 3.500.000 come da piano industriale approvato a Febbraio 2017 e da accordi sottoscritti dalle parti.
- In data 03 Agosto, la società ha provveduto, attraverso la rinuncia di crediti di natura commerciale, al ripianamento delle perdite maturate al 31/12/2019 dalla controllata Fiera Roma Srl, pari a E.3.017.542.
- In data 09 Dicembre 2021 si è concluso il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera con la cessione alla Orchidea Spa, società veicolo costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1, comma 4, della Legge n. 130 del 1999 e ss.mm.ii. per il controvalore di euro 100 Mln e con subentro della stessa nella corrispondente

quota del debito di Investimenti e con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario YANEZ SPV S.r.l.

- 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 per tutto l'anno.

### **Criteri di valutazione**

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

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

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

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

contratti facenti parte di operazioni complesse.

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

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

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

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

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

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

### **Continuità aziendale**

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 un risultato positivo pari a circa 11 mln/€, tenuto conto sia della rilevazione del canone di locazione attivo nei confronti della controllata Fiera Roma S.r.l. nonché del provento realizzato nell'ambito dell'operazione di cessione dell'Ex Fiera di Roma di Via Colombo, asset a servizio del debito ai sensi del Secondo Atto Modificativo dell'accordo di Riequilibrio.



Il bilancio presenta pertanto, per effetto della sopra citata operazione, un decremento nel livello di indebitamento finanziario verso altri finanziatori per 100Mln€, attestandosi ad un valore pari a circa 84,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari, al 31 dicembre 2021, a circa 12,5 mln/€ in scadenza il 10 Ottobre 2023.

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.

Si rappresenta infatti come, in data 31 maggio 2021, sia stato siglato il Secondo Atto Modificativo dell'Accordo di Riequilibrio, originariamente sottoscritto in data 7 ottobre 2019, il quale, individuando specifici beni immobiliari a servizio del debito, prevedeva che Investimenti S.p.A. proceda alla vendita dell'area dell'ex fiera per un valore minimo di 100 Milioni di Euro, vendita poi conclusasi nel corso dell'anno, dei padiglioni 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), dell'area di fase 2 con versamento ad Unicredit degli importi incassati. Pertanto, a seguito della recente conclusione dell'operazione di vendita dell'area Ex Fiera, l'esposizione debitoria di Investimenti Spa verso YANEZ SPV S.r.l. (il "Creditore Ipotecario"), si attesta ad un valore pari a circa 84,3 mln/€ al 31 dicembre 2021. Con riferimento all'esposizione debitoria residua, l'Accordo prevede che la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre 2024, l'importo di euro 15 mln, 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. In base all'accordo, il debito che dovesse residuare successivamente alla corresponsione dei suddetti importi al Creditore Ipotecario, sarà oggetto di stralcio conversione, in tutto o in parte di tale debito in strumenti finanziari partecipativi.

Al fine di sanare anche quest'ultima parte di debito si sta lavorando per riuscire ad ottenere da parte del Socio Roma Capitale la necessaria variante di destinazione d'uso che permetterebbe di poter alienare anche gli altri elementi del patrimonio immobiliare, attualmente gravati da vincolo di destinazione fieristico compresi nell'Accordo di Ristrutturazione del debito sottoscritto con l'Istituto di Credito. Con riferimento a tali assets, alla Società sono già pervenute due importanti offerte di

acquisto, il cui positivo esito è appunto legato alla possibilità di conseguire la richiesta variante di destinazione urbanistica.

L'entità economica di queste offerte sarebbe tale da garantire la copertura dell'importo "floor".

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:

- Ottenimento della variante di destinazione urbanistica ed eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 ("beni a servizio del debito");
- 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 della riduzione dell'esposizione debitoria verso il creditore ipotecario, in esecuzione degli impegni previsti dal citato Accordo e delle aspettative relative alla finalizzazione del piano di dismissioni, in aderenza all'accordo di riequilibrio sottoscritto. In particolare, tali aspettative si fondano sulla circostanza che, come enunciato in precedenza, sono già pervenute due importanti offerte di acquisto per gli ulteriori elementi del patrimonio immobiliare oggetto di valorizzazione, , al fine di proseguire il piano di dismissioni previsto con l'istituto di credito, 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.

Inoltre, nell'ambito delle procedure previste per la richiesta di variante di destinazione d'uso dei Padiglioni 11-12-13-14 e dell'area di Fase 2, cui Roma Capitale ha in prima istanza opposto rifiuto, la società ha conferito l'incarico di consulenza professionale per l'elaborazione della Proposta di Variante che dovrà comprendere tutti gli elaborati (tavole, grafici, relazioni specialistiche, visure catastali, foto, stime, ecc.) necessari alla presentazione dell'istanza a Roma Capitale e alla indizione della relativa Conferenza di Servizi all'Arch. Zorzi, che ha presentato gli elaborati tecnici richiesti da Roma Capitale in data 31 Marzo 2022.



Con riferimento a quanto sopra, gli amministratori ritengono sussistano concrete possibilità di ottenimento del cambio di destinazione sui padiglioni 11-14 e dell'area Fase2 e pertanto, di avviare il relativo processo di vendita.

### **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**

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

### **Immobilizzazioni Immateriali**

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

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



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

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

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

### **Immobilizzazioni Materiali**

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

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

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

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

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



valuta ad ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile. Per le modalità di determinazione della perdita durevole assunto dalla Società si rimanda a quanto detto nel paragrafo precedente.

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

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

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

## Immobilizzazioni Finanziarie

Le partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie, detenute in "Imprese Controllate" ed "Altre Imprese" sono iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo degli oneri accessori. Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dall'importo corrispondente all'importo sottoscritto. Il valore di carico delle partecipazioni, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, non può essere mantenuto, in conformità a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, numero 3) del codice civile, se il valore della partecipazione, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta durevolmente inferiore al costo. La perdita 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 2021, detiene le seguenti partecipazioni:

### Società controllate

Denominazione sociale	Sede Legal sociale	Capitale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2021
Fiera Roma S.r.l.	Roma	1.000.000	(8.342.760)	31/12/2020	(6.337.746)	100%	0

### Altre partecipazioni

Denominazione sociale	Sede Legal sociale	Capitale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2021
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 2021 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 Tributarî" nel caso risultasse un debito netto, e nella voce "Crediti verso Altri" nel caso risultasse un credito netto.

### **Rendiconto Finanziario**

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

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

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

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

Nel corso dell'esercizio tale posta non ha subito variazioni. Il saldo della voce al 31 dicembre 2021 è pari a zero.

La compagine sociale al 31 dicembre 2021 è invariata rispetto all'esercizio precedente.

AZIONISTI	AZIONI EMESSE	AZIONI SOTTOSCRITTE	TOTALE	%
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 31/12/2020				Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2021			
	Costo	F.do Amm.to	F.do Ripristino ramo d'az	Valore a bilancio	Acquisti	Decremento	Riclassifiche	Amm.to	Costo	F.do Amm.to	F.do Ripristino ramo d'az	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	525.069	- 525.069	0	0	0	0	0	0	525.069	- 525.069	0	0
Costi di sviluppo	1.962.620	- 1.962.620	0	0	0	0	0	0	1.962.620	- 1.962.620	0	0
Concess., licenze, marchi e diritti	80.202	- 43.393	-36.716	93	40500	0	0	- 4.106	120.702	- 47.489	-36.716	36.487
Avviamento	2.083.856	- 2.083.856	0	0	0	0	0	0	2.083.856	- 2.083.856	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni	2.096.833	- 2.096.833	0	0	0	0	0	0	2.096.833	- 2.096.833	0	0
<b>Totale Imm. Immateriali</b>	<b>6.748.580</b>	<b>- 6.711.771</b>	<b>-36716</b>	<b>93</b>	<b>40500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 4.106</b>	<b>6.789.080</b>	<b>- 6.715.877</b>	<b>-36716</b>	<b>36.487</b>

La voce delle immobilizzazioni immateriali si è incrementato per un importo di E. 36.394 per l'acquisto di 6 marchi che si aggiungono al marchio Romics acquisito nel 2013.

I nuovi marchi sono:

- NSE New Space Economy
- Evoo Trends
- Welfaire Il benessere
- Roma Moto-days
- Blu Planet Economy
- Roma Antiquaria

## **II – Immobilizzazioni Materiali**

DESCRIZIONE	Saldo al 31/12/2020	Movimenti dell'anno					Saldo al 31/12/2021					
	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	139.475.234	0	0	(3.605.599)	0	(3.605.599)	213.218.758	(61.970.953)	(15.378.170)	0	0	135.869.635
Impianti e macchinari	51.595	0	0	(33.300)	0	(33.300)	42.218.455	(42.200.160)	0	0	0	18.295
Attrezzature industriali e comm	0	0	0	0	(12.691)	0	38.439	(25.573)	0	(12.691)	0	0
Altri beni	147.914	0	0	(913)	(371.092)	(913)	716.621	(198.528)	0	(371.092)	0	147.001
Immobilizzazioni in corso e accor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Imm.ni Materiali</b>	<b>139.674.743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.639.812)</b>	<b>(383.783)</b>	<b>(3.639.812)</b>	<b>256.192.273</b>	<b>(104.395.213)</b>	<b>(15.378.170)</b>	<b>(383.783)</b>	<b>0</b>	<b>136.034.931</b>

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

- ammortamento dell'anno per euro 3.605.598,60.

Si evidenzia che sugli immobili del Nuovo Polo Fieristico sono iscritte ipoteche concesse a favore di Unicredit:

- 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 31/12/21:

FABBRICATI	STORICO	Quota amm.to 2021	f/ammortam. 2021	VALORE NETTO 31/12/21
AREA CASALI NUOVA FIERA DI ROMA	190.000	0	0	190.000
N.P. CENTRO DIREZIONALE	19.667.758,07	393.355,16	5.513.061,23	14.154.696,84
N.P. INGRESSO VISITATORI 4	5.367.831,04	107.356,62	1.513.483,39	3.854.347,65
N.P. INGRESSO VISITATORI 3	6.763.846	135.277	1.897.991,30	4.865.854,21
N.P. INGRESSO VISITATORI 1	6.693.073,56	133.861,47	1.886.304,28	4.806.769,28
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC1	3.568.835,49	71.376,71	1.006.225,79	2.562.609,70
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC2	6.258.605,74	125.172,11	1.764.694,13	4.493.911,61
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC4	6.337.105,14	126.742,10	1.784.992,75	4.552.112,40
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	299.786,47	4.226.197,00	10.763.126,26
N.P. PADIGLIONE B5 (n.6)	12.485.590,49	249.711,81	3.520.047,98	8.965.542,51
N.P. PADIGLIONE B6 (n.4)	11.659.490,63	233.189,81	3.286.790,53	8.372.700,10
N.P. PADIGLIONE B8 (n.5)	13.515.051,15	270.301,02	3.785.892,75	9.729.158,40
N.P. PADIGLIONE A4 (n.1)	15.027.814,26	300.556,29	4.235.045,00	10.792.769,26
N.P. PADIGLIONE C6 (n.2)	10.007.873,88	200.157,48	2.821.598,62	7.186.275,26
N.P. PADIGLIONE B4 (n.8)	12.738.712,22	254.774,24	3.568.478,15	9.170.234,07
N.P. PADIGLIONE B7 (n.7)	12.733.302,22	254.666,04	3.567.669,68	9.165.632,54
N.P. PADIGLIONE C8 (n.9)	10.340.551,93	206.811,04	2.883.288,74	7.457.263,19
N.P. PADIGLIONE C7 (n.10)	12.125.166,02	242.503,32	3.388.936,11	8.736.229,91
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>187.633.505,59</b>	<b>3.605.598,60</b>	<b>52.188.805,86</b>	<b>129.819.233</b>
			<b>TERRENI</b>	<b>21.428.571</b>
			<b>FONDO SVALUTAZIONE 2014</b>	<b>7.500.000</b>
			<b>FONDI RISCHI OSCILLAZIONE VALORE DI MERCATO</b>	<b>7.878.170</b>
			<b>VALORE NETTO</b>	<b>135.869.635</b>

## **2. Impianti e macchinari**

La voce ammonta a euro 18.295; nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

-decrementi dovuti al processo di ammortamento dell'anno per euro 33.300.

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

IMPIANTI	STORICO	Quota amm.to 2021	f/ammortam. 2021	VALORE NETTO 31/12/21
N.P. IMPIANTI CENTRO DIREZIONALE	2.868.939,15	0,00	2.868.939,15	0
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 1	665.474,47	0,00	665.474,47	0
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 3	658.187	0,00	658.187	0
N.P. IMPIANTI INGRESSO VISITATORI 4	527.667,13	0,00	527.667,13	0
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC1	529.967,73	0,00	529.967,73	0
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC2	1.007.296,50	0,00	1.007.296,50	0
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC4	1.007.939,32	0,00	1.007.939,32	0
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC5	532.367,73	0,00	532.367,73	0
N.P. IMPIANTI SERV. COMPLEMENTARE SC3	529.767,73	0,00	529.767,73	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A3 (n.3)	2.789.944,89	0,00	2.789.944,89	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B5 (n.6)	2.332.501,76	0,00	2.332.501,76	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B6 (n.4)	2.335.928,82	0,00	2.335.928,82	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B8 (n.5)	2.337.096,55	0,00	2.337.096,55	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A4 (n.1)	2.788.744,89	0,00	2.788.744,89	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C6 (n.2)	1.876.192,46	0,00	1.876.192,46	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B4 (n.8)	2.331.697,06	0,00	2.331.697,06	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B7 (n.7)	2.329.897,06	0,00	2.329.897,06	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C8 (n.9)	1.871.815,91	0,00	1.871.815,91	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C7 (n.10)	3.493.643,97	0,00	3.493.643,97	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B3 (n.11) *	2.322.947,06	0,00	2.322.947,06	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C3 (n.12) *	1.870.465,91	0,00	1.870.465,91	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B2 (n.13) *	2.324.147,06	0,00	2.324.147,06	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A2 (n.14) *	2.785.273,04	0,00	2.785.273,04	0
EVAC. FUMO MECCAN. +TORR. ANTINC. PAD.13	333.000,00	33.300,00	314.705,00	18.295
TOTALE IMPIANTI	42.450.903	33.300,00	314.705,00	18.295
VALORE NETTO				18.295

## **3. Altri beni**

La voce ammonta a euro 147.001 al netto degli ammortamenti.

## **III – Immobilizzazioni Finanziarie**

Nella voce immobilizzazioni finanziarie è esposto il valore delle partecipazioni al 31 dicembre 2021 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 esprimeva 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 esprimeva 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.

(r) Nel 2021, in data 03 Agosto, Fiera Roma Srl ha tenuto, presso il Notaio Majo, un'Assemblea dei Soci per deliberare sui provvedimenti ai sensi dell'Art. 2482 ter C.C. per il ripianamento delle perdite dell'esercizio 2019.

Con l'assenso di Investimenti Spa, la controllata provvede al ripianamento di tale perdita, pari a E.3.017.542, mediante rinuncia a crediti commerciali soggetti ad IVA vantati da Investimenti Spa verso Fiera Roma Srl.

Tale rinuncia ha comportato per la scrivente un aumento e successiva svalutazione delle partecipazioni nella controllata, restando invariato il valore della partecipazione.

In data 06 Dicembre 2021 Investimenti Spa ha approvato il bilancio 2020 di Fiera Roma Srl con l'impegno alla copertura delle perdite in 5 anni, in quanto la controllata si è avvalsa, in sede di assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 della facoltà di sospensione degli obblighi previsti dal codice civile in tema di riduzione del capitale sociale, con conseguente sterilizzazione delle suddette, da applicarsi nel quinquennio successivo alla chiusura dell'esercizio 2020 (art. 6 D.l. 23/2020).

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 partecipa zione iscritta in bilancio	Fondo Copertura Perdite Fiera	Differenza
	f	a		b	c	c1	d=a-b-c-c1	e=f*d			
Fiera Roma Srl	100%	1.000.000	31/12/2020	(6.337.746)	24.965.221	(27.970.235)	(8.342.760)	(8.342.760)	0	0	(8.342.760)

**1 dbis. Partecipazioni in altre imprese**

Descrizione	% Capitale Sociale	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2021
Fond. Acc.Nazionale S.Cecilia	25,00%	0	0	5.165
<b>Totale Partec. Altre imprese</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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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	0	0
<b>Depositi Cauzionali Imm.ti</b>	<b>2.387</b>	<b>2.387</b>	<b>0</b>

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### I- Rimanenze

In tale voce sono riclassificati dal 2018 l'importo dei padiglioni 11-12-13 e 14 e l'area di fase 2 individuati dall'Accordo di Riequilibrio come immobili destinati alla vendita per un importo pari a euro 54.912.178.

Rispetto al precedente esercizio, la voce si è decrementata di E.85.000.000 in quanto, come già anticipato, l'immobile relativo al Vecchio Polo è stato venduto in data 09/01/21 alla soc. Orchidea Srl, società veicolo del creditore ipotecario YANES SPV S.r.l., per un importo di E. 100.000.000, liberando pertanto la Società della quota corrispondente di debito.

Tale operazione ha comportato, conformemente a quanto indicato in OIC 19, la rilevazione della differenza tra il valore contabile del debito estinto e il valore contabile dell'attività ceduta, per euro 15.000.000 nella voce A)5 Altri ricavi e proventi.

### II- Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Verso clienti	24.329	31.829	(7.500)
Verso Imprese controllate	3.502.758	2.854.420	648.338
Tributari	765.491	772.993	(7.502)
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	1.249.480	1.249.299	181
<b>Totale Crediti</b>	<b>5.542.059</b>	<b>4.908.540</b>	<b>633.519</b>

L'incremento dei crediti verso la controllata Fiera Roma deriva dal canone di locazione del quartiere fieristico e di affitto del ramo d'azienda per complessivi euro 3.500.000, come previsto dal piano di ristrutturazione, tenendo anche conto dell'avvenuta rinuncia a crediti commerciali per il ripianamento della perdita 2019.

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 3.502.758 di cui euro 547.034,94 è relativo a crediti per fatture emesse, mentre euro 2.955.723,54 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 31/12/2021</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Credito verso Fiera Roma Srl	9.204.056	8.555.718	648.338
Fondo svalutazione crediti	(5.701.298)	(5.701.298)	0
<b>Totale</b>	<b>3.502.758</b>	<b>2.854.420</b>	<b>648.338</b>

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

Sono composti da crediti verso l'Erario per euro 765.491:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Credito vs Erario per TFR	0	0	0
Crediti vs Erario per IVA	563.989	572.205	(8.216)
Credito vs Erario ritenute su interessi	56.575	55.860	714
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>765.491</b>	<b>772.993</b>	<b>(7.502)</b>

**5 quarter. Crediti verso altri**

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Cred.v/s Erario per ricorso	5.736	5.736	0
Crediti verso dipendenti	6.000	6.000	0
Crediti verso INAIL	0	0	0
Altri crediti vari	359	177	183
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>1.249.480</b>	<b>1.249.298</b>	<b>183</b>

La voce crediti verso altri ammonta ad euro 1.249.480 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**

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Depositi bancari e postali	2.007.221	2.077.120	(69.899)
Denaro e valori in cassa	149	149	(0)
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>2.007.370</b>	<b>2.077.269</b>	<b>(69.899)</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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi, pari a euro 210.845, 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 31/12/2021 è così composto:



AZIONISTI	AZIONI EMESSE	AZIONI SOTTOSCRITTE	TOTALE	%
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	49.151
Altre riserve	17.531.825
Riserva indisponibile L.104/2020	2.365.283
Perdite esercizi precedenti	-46.746.893
Risultato d'esercizio	11.178.623
<b>Totale Patrimonio NETTO</b>	<b>90.701.717</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 2021									
	Capitale sociale	Altre riserve	Riserva Indisponibile L.104/2020	Versam. Soci	Riserva cop. Russi	Riserva Legale	Utile (perdite) a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
All'inizio dell'esercizio precedente (2020)	106.323.728	19.897.108	0	0	0	24.097	(42.320.009)	(4.902.907)	79.022.017
Destinazione del risultato di esercizio	0	0	0	0	0	0	(4.902.907)	0	0
Incrementi e Decrementi	0	(2.365.283)	2.365.283	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente (2020)	106.323.728	17.531.825	2.365.283	0	0	24.097	(47.222.917)	501.078	79.623.094
Destinazione del risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	25.054	476.024	0	0
Incrementi e Decrementi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	11.178.623	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2021)	106.323.728	17.531.825	2.365.283	0	0	49.151	(46.746.893)	11.178.623	90.701.717

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti:	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	106.323.728	B	106.323.728		
Riserve di capitale					
- Riserve per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserve per azioni o quote di società controllante	0		0	0	0
- Riserve da sovrapprezzo azioni	0		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
Riserve di utili					
- Riserva legale	49.151	B	0	0	0
- Riserva per azioni proprie	0		0	0	0
- Riserva straordinaria	0		0	0	0
- Altre riserve	19.897.108	A-B	17.531.825	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>126.269.987</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 49.151.

#### **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 2021 è pari a euro 11.178.623.

#### **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 2021 le variazioni intervenute sono state le seguenti:

Descrizione	31/12/2020	Accantonamenti	Esuberi	Utilizzi	Riclassifiche	31/12/2021
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
Totale Fondo per rischi ed oneri	8.096.925	0	0	0	0	8.096.925

#### 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 è in attesa della pubblicazione della sentenza.
- (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 CTU, 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 al

- 13/06/2022 per l'esame della relazione peritale finale e per la precisazione delle conclusioni.
- (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. Rinviate d'ufficio prima al 20 Febbraio 2020, poi al 28/05/21. Udiienza rinviata al 17/03/22 per il giuramento dei tecnici e prossima udienza fissata per il 20/05/22.
  - (iv) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G. n.4779/2016 per la variante urbanistica riguardante l'ambito Ex Fiera. Tale variante è stata approvata e la società è in attesa della fissazione della pubblica udienza per il consolidamento della stessa.
  - (v) 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.
  - (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. In tale data, a casa del fallimento di una società attrice, il giudizio è stato interrotto. Con ricorso del 07/10/21 il giudizio è stato riassunto dalla soc. Huge srl e si è in attesa della fissazione dell'udienza in prosecuzione.
  - (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. Rinviate d'ufficio prima al 10 Settembre 2020, poi all'08/04/21. In data 07/07/21 la Corte d'Appello di Roma ha rigettato l'appello e condannato l'appellante



alla refusione delle spese di lite che sono state spontaneamente rimborsate alla Investimenti Spa.

- (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.
- (ix) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G.10349/2020 per la richiesta di nullità o annullamento della Delibera Capitolina relativa alle attività di gestione e di controllo in materia di housing sociale. In attesa di fissazione dell'udienza.
- (x) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G.2232/21 per l'annullamento della nota del PAU 121238/20 che proroga al 03/10/23 la convenzione urbanistica relativa alla Nuova Fiera di Roma. In attesa di fissazione dell'udienza.
- (xi) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale e AGA 2005 Srl iscritto al R.G.6659/2021 per l'annullamento del provvedimento di Programmazione Urbanistica del 15/04/21 relativo alla questione della rimozione del vincolo fieristico gravante sui terreni non edificati. In attesa di fissazione dell'udienza.
- (xii) Contenzioso tra Investimenti e Ergife e altri interlocutori (Roma Capitale, Carabinieri) concernente la questione dell'agibilità del complesso Nuova Fiera dove si sono svolti dei concorsi che prima si svolgevano all'Ergife. Con sentenza n. 2270/2022, pubblicata in data 28/03/22, il Consiglio di Stato ha rigettato l'appello proposto dalla Ergife SpA avverso la sentenza resa in *prime cure* del TAR Lazio, confermandone integralmente le statuizioni.

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 2011 (avviso accertamento di ufficio n. 662119653 del 07/12/16 per E. 49.400,49): è stato presentato ricorso.
- (iii) Contenzioso ICI 2012 (avviso accertamento di ufficio n. 662129653 del 07/12/16 per E. 58.182,79): è stato presentato ricorso.
- (iv) Imposta Municipale Unica (IMU) ANNO 2013 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662139976 del 24/10/18 per E. 79.186,07): è stato presentato ricorso.
- (v) Imposta Unica Comunale (IUC)- TASI ANNO 2014 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662149977 del 23/10/18 per E. 5.921,47): è stato presentato ricorso
- (vi) Imposta Unica Comunale (IUC)- IMU ANNO 2014 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662149976 del 24/10/18 per E. 78.352,38): è stato presentato ricorso
- (vii) Imposta Unica Comunale (IUC)- TASI ANNO 2016 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662161421 del 19/11/20 per E. 5.774,33): è stato presentato ricorso
- (viii) Imposta Unica Comunale (IUC)- IMU ANNO 2016 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662161420 del 19/11/20 per E. 76.402,68): è stato presentato ricorso
- (ix) Imposta Unica Comunale (IUC)- TASI ANNO 2017 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662171869 del 23/09/21 per E. 5.96,98): è stato presentato ricorso
- (x) Imposta Unica Comunale (IUC)- IMU ANNO 2017 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662171868 del 23/09/21 per E. 71.402,77): è stato presentato ricorso
- (xi) 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 impugnati dall'azienda e si attende la definitiva fissazione della trattazione delle controversie innanzi alla Corte Suprema 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 2021 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società pari a euro 126.223.

**D) DEBITI**

I debiti sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al	Saldo al	Variazione
	31.12.2021	31.12.2020	
Obbligazioni	12.537.230	12.327.629	209.601
Debiti vs banche	0	0	0
Debiti vs altri finanziatori	84.265.939	184.265.939	(100.000.000)
Acconti	1.199	1.199	0
Debiti vs fornitori	1.834.336	1.939.120	(104.784)
Debiti vs imprese controllate	986.400	508.533	477.867
Debiti tributari	189.690	55.652	134.038
Debiti vs istituti previdenziali	3.202	4.257	(1.055)
Altri debiti	8.554	18.069	(9.515)
<b>TOTALE</b>	<b>99.826.551</b>	<b>199.120.398</b>	<b>(99.293.847)</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, a seguito della cessione dell'area Ex Fiera alla società veicolo del Creditore ipotecario per un controvalore di 100 M.li, ammontano ad euro 84.265.939 al 31 dicembre 2021.

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".

L'azienda aveva sottoscritto il 7 ottobre 2019 un nuovo accordo di riequilibrio con Unicredit, che consentiva la ridefinizione degli assets a servizio del debito ed un meccanismo di esdebitamento agevolato, mediante lo stralcio di un'importante quota del complessivo debito di 185 milioni. In seguito sono stati sottoscritti due atti modificativi in data 30 luglio 2020 e 31 maggio 2021.

### **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 1.834.336, 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 2021 è pari ad euro 986.400 si riferisce ai debiti derivanti dall'Iva di Gruppo del 2015 e da rifatturazione costi.

### **12. Debiti tributari**

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Iva in sospensione d'imposta	59.561	59.561	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	68.776	(4)	68.780
Erario c/ritenute lavoro dipendente	807	(4.683)	5.490
Erario c/ritenute contratti collaborazione	0	0	0
Erario c/ritenute T.F.R.	586	336	250
Addizionale comunale e regionale	153	441	(288)
Altri debiti tributari	59.807	0	59.807
<b>TOTALE</b>	<b>189.690</b>	<b>55.652</b>	<b>134.039</b>

Nel 2021 sono stati rilevati debiti tributari per l'imposta di registro e gli interessi maturati per la mancata registrazione del canone di affitto dovuto dalla controllata per gli anni 2020 e 2021.

### **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 31/12/21	Saldo al 31/12/20	Variazione
Debiti verso INPS	1.405	2.672	(1.267)
Debiti verso INAIL mese	155	73	82
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	856	643	213
Debito verso INAIL per contributi CO.CO.CO	0	0	0
Altri debiti previd.li per ravv.	763	763	0
Debiti verso SanImpresa	0	0	0
Debiti vs EBIT	23	106	(82)
<b>Totale debiti verso istituti previdenziali</b>	<b>3.202</b>	<b>4.257</b>	<b>(1.055)</b>

### **14. Altri Debiti**

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	2.251	8.047	(5.796)
Debiti verso amministratori da liquidare	0	1.113	(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.)	6.303	8.909	(2.606)
Altri Debiti	0	0	0
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>8.554</b>	<b>18.069</b>	<b>(9.515)</b>

### **E) RATEI E RISCONTI PASSIVI**

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

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

Si rileva che i ratei passivi pari ad euro 52.

## CONTO ECONOMICO

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.132.189	2.899.813	1.232.376
Altri ricavi e proventi	15.535.786	174.428	15.361.358
<b>Totale Ricavi</b>	<b>19.667.974</b>	<b>3.074.240</b>	<b>16.593.734</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. 3.250.000 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	3.865.000
Concessioni e convenzioni diverse	267.189
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>4.132.189</b>
Ricavi diversi da rifatturazione	457.129
Sopravvenienze attive	15.078.657
Altri ricavi	0
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>15.535.786</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.

Negli altri ricavi e proventi è stata iscritta la sopravvenienza generata dalla cessione dell'area Ex Fiera, già in precedenza commentata.

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

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Materie prime, sussidi, consumo e di merci	243	499	(256)
Per servizi	1.524.270	1.023.416	500.854
Per godimentodi beni di terzi	0	9.093	(9.093)
Per personale	49.975	52.554	(2.579)
Ammortamento immobilizz. immateriali	4.106	56	4.050
Ammortamento immobilizz.materiali	3.639.812	1.274.371	2.365.441
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
Svalutazioni crediti	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	45.942	6.743	39.199
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>5.264.349</b>	<b>2.366.732</b>	<b>2.897.617</b>

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

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Spese di trasporto	0	0	0
Spese di utenza	0	0	0
Spese postali e di spedizione	0	51	(51)
Spese di pulizia e smaltimento	0	0	0
Spese di comunicazione	24.552	122	24.430
Spese di rappresentanza	80	201	(121)
Spese di manutenzione autovetture	0	0	0
Spese di viaggio e soggiorno	0	0	0
Spese per premi assicurativi	124.914	125.040	(126)
Spese per manutenzione e riparazione beni	323.257	109.405	213.852
Spese per emolumenti organo amministrativo	168.326	167.879	446
Spese per emolumenti organi di controllo	33.800	36.400	(2.600)
Spese per prestazioni professionali	615.577	359.381	256.196
Spese per servizi a personale (buoni pasto)	0	0	0
Spese per servizi generali	233.764	224.936	8.828
Altri costi	0	0	0
<b>Totale Spese per Servizi</b>	<b>1.524.270</b>	<b>1.023.416</b>	<b>500.854</b>

L'incremento delle spese di manutenzione è relativo ai lavori eseguiti anche nella vecchia fiera necessari per la successiva cessione, la quale ha generato di conseguenza un incremento dei costi per le prestazioni professionali ad essa inerenti.

### **9) Costi per il personale**

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2021.

Descrizione	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020	Variazione
Salari e stipendi	28.127	32.770	(4.643)
Oneri sociali e assicurativi	9.318	10.986	(1.668)
Trattamento fine rapporto	12.531	8.798	3.733
Altri costi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>49.975</b>	<b>52.554</b>	<b>(2.579)</b>

L'azienda ha utilizzato la CIGD per Covid 19 per tutto l'anno.

### **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 4.106.



### **10 b. Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali**

Sono stati effettuati gli ammortamenti dell'anno sui beni di proprietà iscritti tra le immobilizzazioni per un totale pari ad Euro 3.639.812.

### **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**

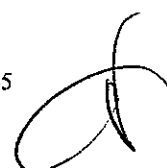
Descrizione	Saldo		Variazione
	31/12/2021	31/12/2020	
Imposta di registro	16.861	1.823	15.038
Imposte e tasse di vidimazione	816	817	(0)
Sanzioni amministrative	2.120	149	1.971
Dritti camerall	295	158	137
Quote associative	0	2.100	(2.100)
Abbonamenti	0	1.400	(1.400)
Sopravvenienze passive e insussistenze	25.850	278	25.572
Perdite su crediti	0	0	0
Sconti e abbuoni passivi	0	18	(18)
Oneri diversi	0	0	0
Spese procedure legali	0	0	0
<b>Totale Oneri diversi</b>	<b>45.942</b>	<b>6.743</b>	<b>39.199</b>

L'importo delle sopravvenienze è dato principalmente dalla mancata registrazione del canone di affitto dovuto dalla controllata per l'anno 2020.

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

Descrizione	Saldo al		Variazione
	31/12/2021	31/12/2020	
Interessi e altri proventi finanziari	2.747	3.801	(1.054)
Interessi e altri oneri finanziari	(210.208)	(210.232)	24
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(207.461)</b>	<b>(206.431)</b>	<b>(1.031)</b>

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



Interessi attivi maturati sui c/c bancari al 31-12-21	2.747
<b>Totale interessi e altri proventi finanziari</b>	<b>2.747</b>

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e interessi passivi su c/c ordinario	607
Interessi passivi su mutui	0
Interessi passivi su prestito obbligazionario	209.601
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>210.208</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**

La società ha provveduto, attraverso la rinuncia di crediti di natura commerciale al ripianamento delle perdite maturate al 31/12/2019 dalla controllata.

Tale rinuncia ha comportato per la scrivente un aumento e successiva svalutazione delle partecipazioni nella controllata, restando invariato il valore della partecipazione.

#### **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 2021, come si evince dalle tabelle riepilogative sotto indicate:

Determinazione imponibile IRES:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	11.178.623	
Onere fiscale teorico (%)	24%	2.682.869
Variazioni in aumento	32.076	
Variazioni in diminuzione	(11.210.699)	

Totale variazioni	(11.178.623)	
Imponibile fiscale	-	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	-	-

Determinazione imponibile IRAP:

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	14.453.602	
Imposta	4,82%	
Variazioni in aumento	219.739	
Variazioni in diminuzione	(15.000.000)	
Deduzioni	(39.518)	
Valore della produzione Netta	(366.177)	-
Imponibile Irap	(366.177)	
IRAP corrente per l'esercizio	-	

### Altre informazioni

#### Impegni e garanzie

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
<b>IMPEGNI</b>			
Impegno di acquisto	593.610.344	593.610.344	0
<b>BENI PRESSO TERZI</b>			
Beni concessi in affitto	176.775	176.775	0
<b>GARANZIE PRESTATE</b>			
Fidejussioni prestate	0	0	0

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2021, 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>Differenza tra Attivo e Passivo: 176.774</b>			

Per completezza delle informazioni, bisogna aggiungere che Investimenti S.p.A. ha stipulato un atto di costituzione di pegno su una quota pari al 51% del capitale della società Fiera Roma S.r.l., corrispondente ad un valore pari a 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 n. 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.

In data 09 Dicembre 2021 si è concluso il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera con la cessione alla Orchidea Spa 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 con

liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario.

Di conseguenza, in relazione alle tempistiche e alle modalità delle vendite, il Secondo Accordo Modificativo e lo Structure Memo Aggiornato prevedono che Investimenti spa ha esclusivamente l'obbligo di attivare e condurre le procedure di vendita dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), del Terreno di Fase 2, ma solo nel caso in cui fosse concessa anche su questi la variazione di destinazione d'uso.

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

- a. 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;
- b. 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.

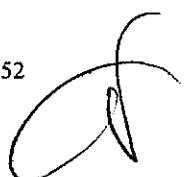
In relazione alle tempistiche e alle modalità delle vendite, il Secondo Accordo



Modificativo e lo Structure Memo Aggiornato prevedono che:

- a. il procedimento di dismissione 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;
- b. 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 2021 la Società aveva n. 3 dipendenti in forza, di cui 2 a part-time e uno a tempo pieno, ripartiti come segue:

<b>Qualifica</b>	<b>Esercizio 2021</b>	<b>Esercizio 2020</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 2021 per complessivi per euro 168.326.
- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, al 31 dicembre 2021 per un importo cumulativo pari a euro 33.800.

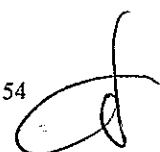
### ***Compensi al revisore legale o alla società di revisione***

Il corrispettivo complessivo per il controllo contabile di legge e la revisione del bilancio 2021 è di euro 16.000.



### ***Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2021***

- Dal 09 Gennaio 2022 tutto il personale di Investimenti Spa e Fiera Roma è tornato a lavorare in sede.
- La società continua a lavorare per riuscire ad ottenere da parte del Socio Roma Capitale la necessaria variante di destinazione d'uso che permetterebbe di poter alienare anche gli altri immobili compresi nell'Accordo di Ristrutturazione del debito sottoscritto con l'Istituto di Credito, e cioè i padiglioni 11-12-13-14 e la cosiddetta area di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma
- In data 16 Febbraio 2022 è stata convocata l'Assemblea dei Soci con all'ordine del giorno la messa in liquidazione di Investimenti Spa come da richiesta del Socio Regione Lazio, ai sensi dell'art.113 comma 3 della Legge Regionale 14/2021. In data 14 Marzo 2022 è pervenuto alla società, a mezzo pec, il riscontro negativo da parte del Creditore in merito alla richiesta avanzata dalla Regione Lazio, adducendo che le diverse attività ancora da compiersi in ossequio all'Accordo e finalizzate al rimborso del residuo debito non sono state ritenute infatti compatibili con un evento come lo scioglimento e messa in liquidazione della Società, pena la decadenza dell'Accordo stesso. Di conseguenza si è proceduto all'annullamento dell'Assemblea.
- La stessa Legge Regionale 14/2021 all'art. 50 promuove la costituzione della Fondazione di partecipazione "Fiera di Roma" insieme ad altri soggetti pubblici o privati.
- In merito al recente verificarsi dell'evento bellico in Ucraina, si precisa che l'attività svolta dalla società non è correlabile con l'evento descritto e al presente momento, non sono stati rilevati elementi che possano incidere nelle valutazioni aziendali.



**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 2021 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 2021 è pari a circa euro 11.178.623 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

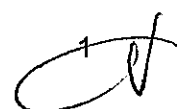
### **RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2021**

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 2021.

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. I Rapporti con Unicredit S.p.A.
3. Valorizzazione del patrimonio Immobiliare del Nuovo Polo Fieristico.
4. Situazione Fiera Roma srl
5. Attività e natura dei ricavi del 2021
6. Fatti rilevanti dell'esercizio.
7. Risultati economico/finanziari della gestione.
8. Evoluzione prevedibile della gestione.
9. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio
10. Continuità aziendale
11. Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti ed altre società del Gruppo.



## 1. Elementi di sviluppo del Nuovo Polo Fieristico

### Il mercato Fieristico – congressuale

Il mercato fieristico nel biennio 2020-2021 è stato messo a dura prova dalle restrizioni dovute alla crisi pandemica.

Il mutato quadro sanitario internazionale ha infatti causato una forte diminuzione della produzione e della domanda mondiale ed addirittura, per l'economia italiana, si è venuta a determinare la più forte contrazione sin dalla seconda guerra mondiale con una perdita netta in termini di PIL, per l'anno 2020, pari all'8,9%.

Nonostante ciò, dall'indagine condotta dall'ISTAT a fine 2021, è emerso come l'economia italiana abbia generato una forte ripresa con una crescita sostenuta del PIL del circa 6,3% per il 2021 determinata dalle misure di natura economica messe in campo dal Governo Italiano (PNRR e agevolazioni fiscali).

Tuttavia, nonostante l'ISTAT abbia previsto per il 2022 un aumento del PIL di poco superiore al 4%, il Ministro dell'Economia ha dichiarato che la crescita stimata sta subendo un rallentamento dovuta all'aumento dei prezzi dell'energia e dalle condizioni geo-politiche dell'Est Europa.

Le azioni sopra esposte congiunte all'allentamento delle misure restrittive legate alla pandemia lasciano intravedere una ripresa dell'economia nazionale presumendo, pertanto, anche quella del settore fieristico.

Il settore fieristico è stato uno dei più colpiti dalla pandemia, e il 2021 è stato un primo spartiacque rispetto ai mesi più bui.

La ripresa dovrebbe prendere vigore verso la fine del secondo trimestre del 2022.

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 2021 sono state realizzate 102 manifestazioni, così articolate:

- a. Manifestazioni Dirette n. 7, di cui 6 on line
- b. Manifestazioni Indirette n. 6
- c. Eventi vari (Set cinematografici, shooting fotografici, Test auto, varie) n. 9
- d. Convention e Congressi n. 10
- e. Concorsi n. 70 (di cui 15 Formez PA/ Consorzio Digicontest)

Di contro sono state annullate n. 3 manifestazioni di cui:

- a. Manifestazioni Dirette n. 1
- b. Manifestazioni Indirette n. 2

Per contenere i costi, in considerazione della riduzione delle attività, la società ha collocato, anche nel 2021, una parte del personale in Cassa Integrazione, lasciando attivi solo i servizi strettamente necessari.

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

### **2.1 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 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:

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



quattro Padiglioni della Nuova Fiera di Roma;

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

#### 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 conseguirà 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.

#### **2.1 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.

Il 09 Dicembre 2021 l'area Ex Fiera è stata ceduta con le modalità descritte al paragrafo seguente.

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

In data 09 Dicembre 2021 si è concluso il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera con la cessione alla Orchidea Spa società veicolo di Yanez SPV S.r.l. 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 con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario.

Di conseguenza, in relazione alle tempistiche e alle modalità delle vendite, il Secondo Accordo Modificativo e lo Structure Memo Aggiornato prevedono che Investimenti spa ha esclusivamente l'obbligo di attivare e condurre le procedure di vendita dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), del Terreno di Fase 2, ma solo nel caso in cui fosse concessa anche su questi la variazione di destinazione d'uso e 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).



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.

La società ha conferito l'incarico di consulenza professionale all'Arch. Zorzi per l'elaborazione della Proposta di Variante che dovrà comprendere tutti gli elaborati (tavole, grafici, relazioni specialistiche, visure catastali, foto, stime, ecc.) necessari alla presentazione dell'istanza a Roma Capitale e alla indizione della relativa Conferenza di Servizi.

In data 31 Marzo 2021 sono stati presentati gli elaborati tecnici richiesti da Roma Capitale.

#### **4. Situazione Fiera Roma Srl**

La partecipata Fiera Roma srl ha ottenuto dalla SIMEST, in virtù dei sostegni diretti al sistema fieristico, Finanziamento e il Cofinanziamento per l'importo complessivo di € 7.000.000,00, di cui € 731.603,58 a valere sul Fondo per la Promozione Integrata (Cofinanziamento a fondo perduto) e € 6.268.396,42 a valere sul Fondo 394/81 (Finanziamento), con l'obiettivo di:

- mantenere o superare al termine del Periodo di Preammortamento (31 dicembre 2023) il livello di solidità patrimoniale d'ingresso che in base al bilancio chiuso al 31/12/2019 risulta pari al -0,62.
- confermare o incrementare in almeno un anno del periodo di preammortamento il numero di 5 eventi/fiere internazionali (censiti nel calendario AEFI).
- resta inteso che qualora la società voglia procedere al rimborso anticipato del finanziamento prima del termine del periodo di preammortamento, dovrà procedere alla restituzione anche della eventuale quota a Fondo Perduto.

Tra le condizioni sospensive per l'erogazione vi era, tra le altre, anche al punto d) *"evidenza dell'avvenuto versamento da parte del Socio Unico per l'aumento di capitale sociale"* nonché la seguente indicazione *"Tali condizioni dovranno essere*

*soddisfatte, caricando la relativa documentazione sul Portale di SIMEST, entro 3 (tre) mesi dalla Data di Perfezionamento, a pena di revoca del Finanziamento”.*

Il 03 Agosto 2021 Fiera Roma Srl ha tenuto, presso il Notaio Majo, un'Assemblea dei Soci per deliberare sui provvedimenti ai sensi dell'Art. 2482 ter C.C. per il ripianamento delle perdite dell'esercizio 2019.

Si fa presente che in data 4/8/2021 è stata ufficialmente inviata tutta la documentazione richiesta da Simest per l'erogazione del prestito e contestualmente, a causa del ritardo dell'emissione della polizza fidejussoria a garanzia del medesimo, è stata attivata la procedura di cash collateral ovvero la costituzione di un deposito cauzionale di 2,5 Mil / € a garanzia.

Si precisa che in data 26/11/2021 la Simest ha provveduto ad accreditare, a liquidazione del prestito di cui sopra, l'importo di Euro 4,5 milioni, già comprensivi del contributo a fondo perduto pari ad Euro 0,8 milioni e decurtati del deposito cauzionale costituito di Euro 2,5 milioni.

Con l'assenso di Investimenti Spa, la controllata ha provveduto al ripianamento di tale perdita, pari a E.3.017.542, mediante rinuncia a crediti commerciali soggetti ad IVA vantati da Investimenti Spa verso Fiera Roma Srl.

Il 06 Dicembre 2021 Investimenti Spa ha approvato il bilancio 2020 di Fiera Roma Srl mediante consenso scritto ex art. 8.2 dello Statuto.

Fiera Roma Srl, potendo fare affidamento soprattutto sui ristori legati all'emergenza Covid e previsti dal Governo sia sotto forma di contributi a fondo perduto che come finanziamenti agevolati, può contare su previsioni di bilancio non negative.

## **1. Attività e natura dei ricavi del 2021**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a Euro 4.132.189, sono relativi al canone di affitto di E. 3.250.000 iscritto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl, come previsto dal Piano Industriale e dagli accordi sottoscritti tra le parti, e ai 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.



La voce vendita di merci deriva dalla vendita dell'area Ex Fiera già riclassificata nell'attivo circolante come bene destinato alla vendita.

Fitti attivi	3.865.000
Concessioni e convenzioni diverse	267.189
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>4.132.189</b>
Ricavi diversi da rifatturazione	457.129
Sopravvenienze attive	15.078.657
Altri ricavi	0
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>15.535.786</b>

## 8. Fatti rilevanti dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2021 assumono particolare rilievo:

- Il 2021 è stato ancora 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 quasi tutto l'anno.
- Per il 2021 è stato iscritto il canone di locazione del quartiere fieristico e il canone di affitto del ramo d'azienda nei confronti della controllata Fiera Roma Srl per un importo complessivo di E. 3.500.000 come da piano industriale approvato a Febbraio 2017 e da accordi sottoscritti dalle parti.
- In data 03 Agosto, la società ha provveduto, attraverso la rinuncia di crediti di natura commerciale, al ripianamento delle perdite maturate al 31/12/2019 dalla controllata Fiera Roma Srl, pari a E.3.017.542.
- In data 09 Dicembre 2021 si è concluso il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera con la cessione alla Orchidea Spa, società veicolo costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1, comma 4, della Legge n. 130 del 1999 e ss.mm.ii. per il controvalore di euro 100 Mln e con subentro della stessa nella corrispondente quota del debito di Investimenti e con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario YANEZ SPV S.r.l.
- 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 per tutto l'anno.

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

Nell'esercizio 2021, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 19,7 mln/€, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 5 mln/€. L'EBITDA è pari a 18 mln/€ rispetto a - 2,0 mln/€ del 2020. Rispetto al 2020 i ricavi per prestazioni si sono incrementati per l'importo della locazione del nuovo quartiere fieristico per circa 3 mil euro e per la plusvalenza derivata dalla cessione dell'area Ex Fiera per 100 mln/€, mentre l'aumento dei costi operativi è dovuto sempre agli effetti della suddetta cessione.

Nell'esercizio sono stati capitalizzati oneri finanziari sul prestito obbligazionario per circa 0,2 mln/€.

Il risultato netto di bilancio è positivo per circa 11 mln/€.

La situazione patrimoniale evidenzia la riduzione del capitale immobilizzato per 3 mil euro per effetto degli ammortamenti, mentre il capitale circolante si decrementa per circa 85 mln/€, come effetto combinato dell'incremento dei crediti vs controllate per 0,6 mln/€ e per 85 mln/€ per la cessione dei beni destinati alla vendita.

Il patrimonio netto si incrementa di 11 mln/€ per effetto dell'utile d'esercizio.

I debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, si incrementano di 0,21 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 94,7 mln/€, la variazione rispetto al 2020 è dovuta alla diminuzione del debito nei confronti della banca per effetto della cessione dell'Area Ex Fiera.

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.

	2019	2020	2021
Ricavi	589.013	3.074.240	19.667.974
Costi Operativi	1.607.408	1.092.305	1.620.431
<b>EBITDA</b>	<b>-1.018.395</b>	<b>1.981.936</b>	<b>18.047.543</b>
Ammortamenti e acc.ti	3.639.530	1.274.427	3.643.918
<b>EBIT</b>	<b>-4.657.925</b>	<b>707.508</b>	<b>14.403.625</b>
Oneri finanziari netti	-244.983	-206.431	-207.461
Partite straordinarie e svalutazioni	0	0	-3.017.542
<b>EBT</b>	<b>-4.902.907</b>	<b>501.078</b>	<b>11.178.623</b>
Imposte	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>-4.902.907</b>	<b>501.078</b>	<b>11.178.623</b>

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

	2019	2020	2021
ROE	-6,2%	0,6%	12,3%
ROI	-1,6%	0,2%	7,2%
ROS	-790,8%	23,0%	73,2%
TURN OVER	0,00	0,01	0,10

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

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

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

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

Nella seguente tabella sono riportati, in sintesi, i dati patrimoniali 2019-2021:

	2019	2020	2021
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni nette	140.957.648	139.682.387	136.078.969
Circolante	144.876.314	147.172.623	62.672.452
<b>Totale capitale investito</b>	<b>285.833.962</b>	<b>286.855.011</b>	<b>198.751.421</b>
Mezzi propri	79.022.017	79.523.094	90.701.717
Debiti a M/L termine	196.348.938	196.593.568	96.803.169
Fondi rischi+TFR	7.702.938	7.711.467	7.723.148
Fondo imposte differite	500.000	500.000	500.000
Debiti a breve termine	2.260.069	2.526.882	3.023.387
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>285.833.962</b>	<b>286.855.011</b>	<b>198.751.421</b>



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

	2019	2020	2021
Indice di struttura lordo	1,95	1,98	1,38
Indice di struttura netto	0,56	0,57	0,67
Rapporto di indebitamento	2,51	2,50	1,10
Indice di liquidità	64,10	58,24	20,73

**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 2022 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, si segnala infatti che a far data dal mese di Marzo sono riprese le manifestazioni sia dirette che indirette in presenza. Inoltre Fiera Roma Srl in questo momento, potendo fare affidamento soprattutto sui ristori legati all'emergenza Covid e previsti dal Governo sia sotto forma di contributi a fondo perduto che come finanziamenti agevolati, può contare su previsioni di bilancio non negative. La disponibilità finanziaria attuale, derivante principalmente dai contributi a fondo perduto e dal finanziamento agevolato Simest, le sta permettendo inoltre di procedere al pagamento di imposte arretrate e a transazioni per debiti pregressi, contratti durante la gestione precedente.
- b. Ottenimento della rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni 11,12,13 e 14 (oltre alle relative pertinenze) sul Terreno di Fase 2 ed il riconoscimento, per assimilazione e/o analogia, di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a destinazione logistica. Per tali



immobili alla Società sono già pervenute due importanti offerte di acquisto, il cui esito positivo è appunto legato alla possibilità di conseguire la richiesta variante di destinazione urbanistica.

L'entità economica di queste offerte sarebbe tale da garantire la copertura del debito residuo e realizzare, secondo le attuali richieste, un ulteriore ricavo di 2 milioni di euro, in modo tale da rendere la Società libera da passività, a parte quelle di minor rilievo legate alla gestione (Tfr e contenziosi in corso).

- c. Nelle more della vendita si sta concretizzando inoltre la possibilità di dare in locazione per il 2022 due dei quattro padiglioni da dismettere.

L'operazione, al netto dei costi necessari per l'allestimento, è in grado di produrre utili interessanti per la Società.

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

- Dal 09 Gennaio 2022 tutto il personale di Investimenti Spa e Fiera Roma Srl è tornato a lavorare in sede.
- La società continua a lavorare per riuscire ad ottenere da parte del Socio Roma Capitale la necessaria variante di destinazione d'uso che permetterebbe di poter alienare anche gli altri immobili compresi nell'Accordo di Ristrutturazione del debito sottoscritto con l'Istituto di Credito, e cioè i padiglioni 11-12-13-14 e la cosiddetta area di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma.
- In data 16 Febbraio 2022 è stata convocata l'Assemblea dei Soci con all'ordine del giorno la messa in liquidazione di Investimenti Spa come da richiesta del Socio Regione Lazio, ai sensi dell'art.113 comma 3 della Legge Regionale 14/2021. In data 14 Marzo 2022 è pervenuto alla società, a mezzo pec, il riscontro negativo da parte del Creditore in merito alla richiesta avanzata dalla Regione Lazio, adducendo che le diverse attività ancora da compiersi in ossequio all'Accordo e finalizzate al rimborso del residuo debito non sono state ritenute infatti compatibili con un evento come lo scioglimento e messa in liquidazione della Società, pena la



decadenza dell'Accordo stesso. Di conseguenza si è proceduto all'annullamento dell'Assemblea.

- La stessa Legge Regionale 14/2021 all'art. 50 promuove la costituzione della Fondazione di partecipazione "Fiera di Rôma" insieme ad altri soggetti pubblici o privati.
- In merito al recente verificarsi dell'evento bellico in Ucraina, si precisa che l'attività svolta dalla società non è correlabile con l'evento descritto e al presente momento, non sono stati rilevati elementi che possano incidere nelle valutazioni aziendali.

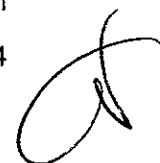
## 12. Continuità aziendale

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 un risultato positivo pari a circa 11 mln/€, tenuto conto sia della rilevazione del canone di locazione attivo nei confronti della controllata Fiera Roma S.r.l. nonché del provento realizzato nell'ambito dell'operazione di cessione dell'Ex Fiera di Roma di Via Colombo, asset a servizio del debito ai sensi del Secondo Atto Modificativo dell'accordo di Riequilibrio.

Il bilancio presenta pertanto, per effetto della sopra citata operazione, un decremento nel livello di indebitamento finanziario verso altri finanziatori per 100Mln€, attestandosi ad un valore pari a circa 84,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari, al 31 dicembre 2021, a circa 12,5 mln/€ in scadenza il 10 Ottobre 2023.

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.

Si rappresenta infatti come, in data 31 maggio 2021, sia stato siglato il Secondo Atto Modificativo dell'Accordo di Riequilibrio, originariamente sottoscritto in data 7 ottobre 2019, il quale, individuando specifici beni immobiliari a servizio del debito, prevedeva che Investimenti S.p.A. proceda alla vendita dell'area dell'ex fiera per un valore minimo di 100 Milioni di Euro, vendita poi conclusasi nel corso dell'anno, dei padiglioni 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze), dell'area di fase 2 con versamento ad Unicredit degli importi incassati. Pertanto, a seguito della recente conclusione dell'operazione di vendita dell'area Ex Fiera, l'esposizione debitoria di Investimenti Spa verso YANEZ SPV S.r.l. (il "Creditore Ipotecario"), si attesta ad un



valore pari a circa 84,3 mln/€ al 31 dicembre 2021. Con riferimento all'esposizione debitoria residua, l'Accordo prevede che la Società sarà tenuta a rimborsare al Creditore Ipotecario, entro il maggior termine del 31 dicembre 2024, l'importo di euro 15 mln, 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. In base all'accordo, il debito che dovesse residuare successivamente alla corresponsione dei suddetti importi al Creditore Ipotecario, sarà oggetto di stralcio conversione, in tutto o in parte di tale debito in strumenti finanziari partecipativi.

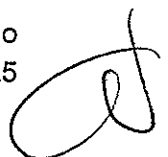
Al fine di sanare anche quest'ultima parte di debito si sta lavorando per riuscire ad ottenere da parte del Socio Roma Capitale la necessaria variante di destinazione d'uso che permetterebbe di poter alienare anche gli altri elementi del patrimonio immobiliare, attualmente gravati da vincolo di destinazione fieristico compresi nell'Accordo di Ristrutturazione del debito sottoscritto con l'Istituto di Credito. Con riferimento a tali assets, alla Società sono già pervenute due importanti offerte di acquisto, il cui positivo esito è appunto legato alla possibilità di conseguire la richiesta variante di destinazione urbanistica.

L'entità economica di queste offerte sarebbe tale da garantire la copertura dell'importo "floor".

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:

- Ottenimento della variante di destinazione urbanistica ed eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 ("beni a servizio del debito");
- 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 della riduzione dell'esposizione debitoria verso il creditore ipotecario, in esecuzione degli impegni previsti dal citato Accordo 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, sono già pervenute due importanti offerte di acquisto per gli ulteriori elementi del patrimonio immobiliare oggetto di valorizzazione, , al fine di proseguire il piano di dismissioni previsto con l'istituto di credito, 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.

Inoltre, nell'ambito delle procedure previste per la richiesta di variante di destinazione d'uso dei Padiglioni 11-12-13-14 e dell'area di Fase 2, cui Roma Capitale ha in prima istanza opposto rifiuto, la società ha conferito l'incarico di consulenza professionale per l'elaborazione della Proposta di Variante che dovrà comprendere tutti gli elaborati (tavole, grafici, relazioni specialistiche, visure catastali, foto, stime, ecc.) necessari alla presentazione dell'istanza a Roma Capitale e alla indizione della relativa Conferenza di Servizi all'Arch. Zorzi, che ha presentato gli elaborati tecnici richiesti da Roma Capitale in data 31 Marzo 2022.

Con riferimento a quanto sopra, gli amministratori ritengono sussistano concrete possibilità di ottenimento del cambio di destinazione sui padiglioni 11-14 e dell'area Fase2 e pertanto, di avviare il relativo processo di vendita.

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

Al 31 dicembre 2021 sono presenti in bilancio i seguenti crediti e debiti verso la società controllata Fiera Roma srl:

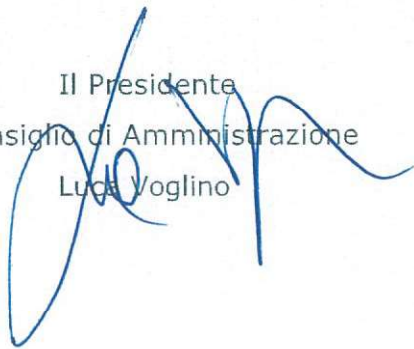
<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>
3.502.758	986.400

**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 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 2021

### PROFILO DI INVESTIMENTI SPA

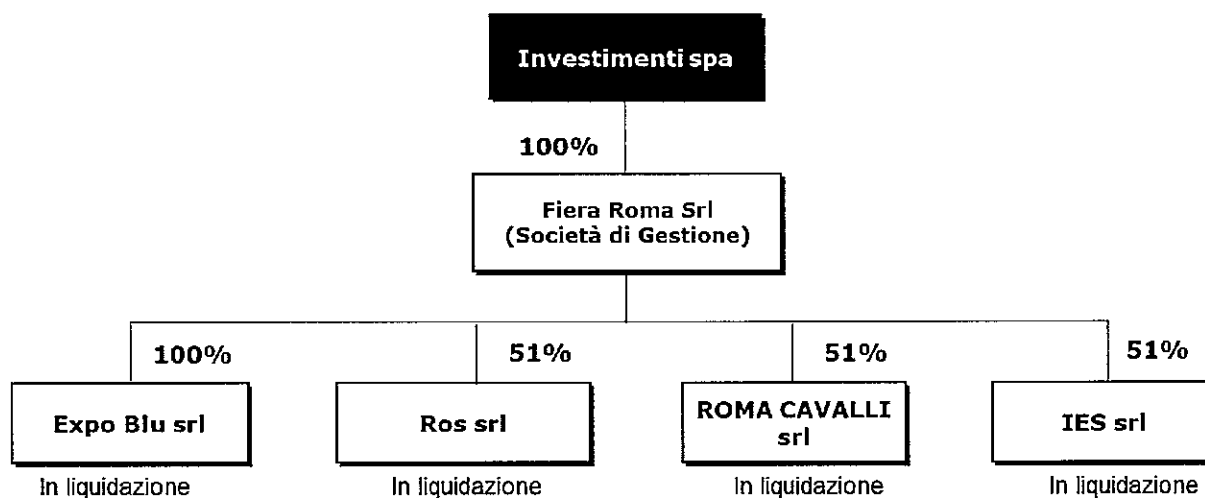
La Società, nata nel 1999 come Fiera di Roma Spa e successivamente denominata Investimenti Spa, ha per oggetto la realizzazione, l'organizzazione e la gestione di un sistema fieristico – espositivo, congressuale e di servizi per la commercializzazione a livello locale, nazionale ed internazionale di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

- 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 2021 e, in relazione a specifici temi, sono aggiornate al 29 Aprile 2022, 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 inespreso.

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 prevede al proprio interno:

- un ufficio amministrativo
- una segreteria

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 15 Luglio 2021 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 2021 con cadenza regolare, operando in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Nel corso dell'anno, in particolare, si sono tenute 8 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, ad un Consigliere di



Amministrazione è stata attribuita una funzione 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 nel verbale della unica seduta dell'OdV del 14 Settembre 2021, che si è riunito regolarmente alla presenza del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e del Responsabile della Trasparenza, nel corso del 2021 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, modificato in parte per dimissioni di un membro effettivo e di un supplente nell'Assemblea dei Soci del 15 luglio 2021 è composto da:

Dott.ssa Antonella Greco – Presidente

Dott. Mauro Grimani - Sindaco

Dott. Pierluigi Pace – Sindaco

Dott. Giuseppe Cappiello e Dott.ssa Caterina Giomi i Sindaci supplenti.

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

## **RAPPORTI CON I SOCI ASSEMBLEE**

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

L'Assemblea è ordinaria e straordinaria.

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

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

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

Nel corso del 2021 si è tenuta una Assemblea Ordinaria il 15 luglio 2021, con la partecipazione regolare dei Soci.

## **SITUAZIONE DELLA SOCIETA'**

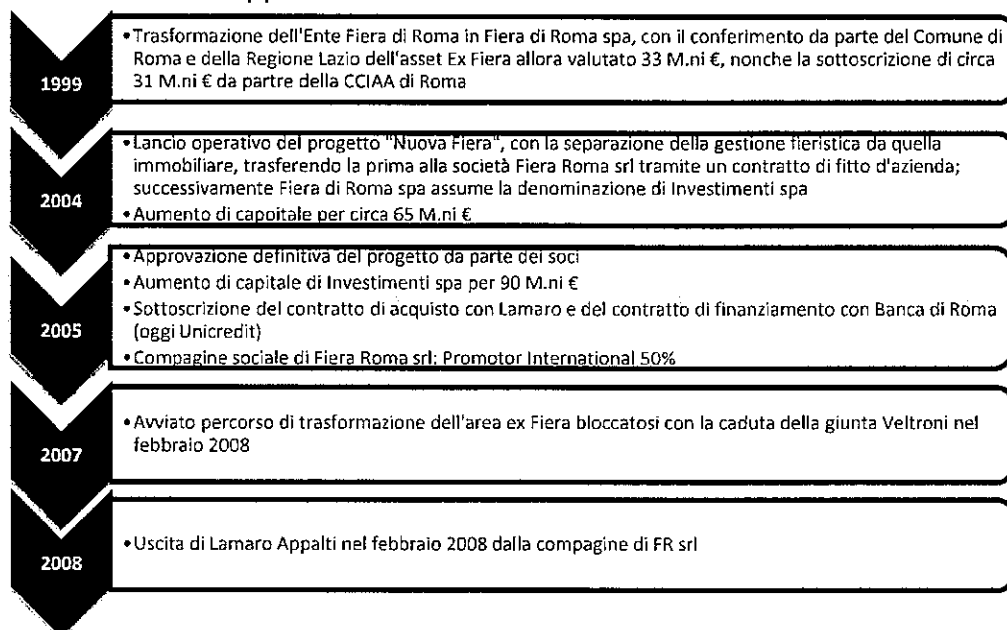
- Il gruppo Investimenti spa nasce alla fine degli anni 90 con la trasformazione dell'Ente Fiera Roma in spa e si evolve dal 2004 in una struttura che separa l'attività infrastrutturale (Investimenti spa) e l'attività di gestione fieristica (Fiera Roma srl) al fine di poter coinvolgere capitali privati 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

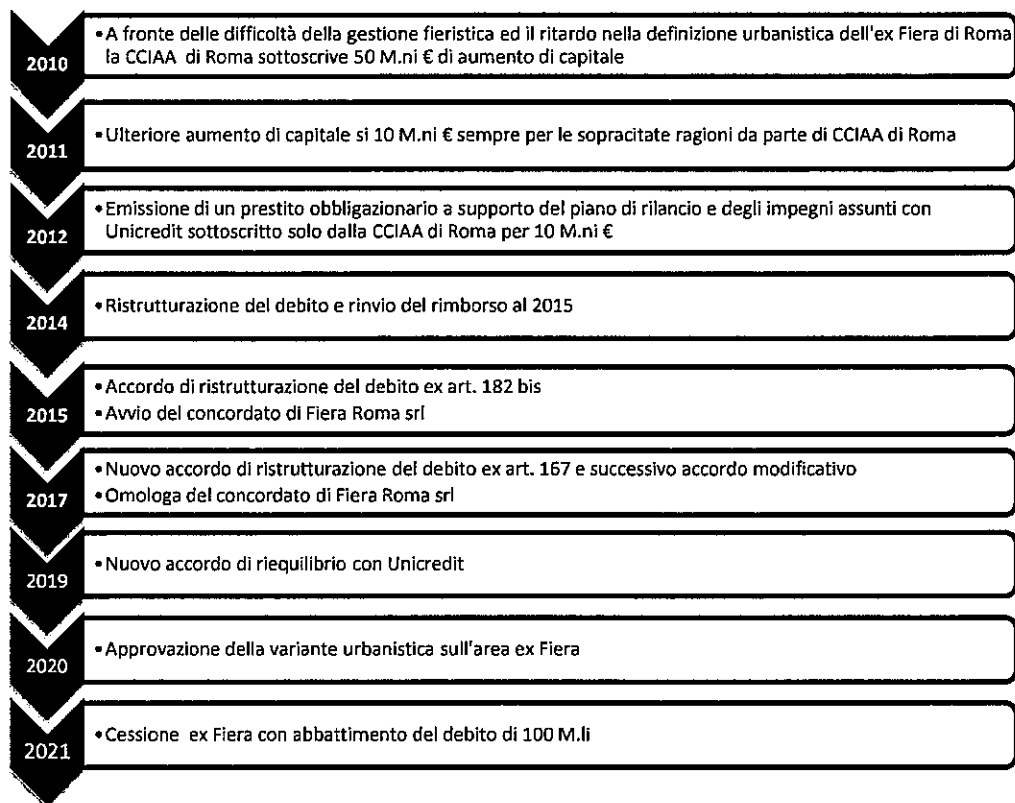


dell'asset immobiliare "Vecchia Fiera" entro il 2007, con la conseguente cessione tramite apposita gara entro Luglio 2009.

- 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 crisi di liquidità, pur avendo abbattuto di 100 M.ni il debito con Unicredit con la cessione dell'ex quartiere Fieristico di Via C. Colombo con la conseguente diminuzione degli impegni finanziari per complessivi 96,8 M.ni di Euro, di cui 84,3 M.ni di Euro derivano dal debito verso Unicredit, oggi ceduto, e circa 12,5 M.ni di Euro di prestito obbligazionario, determinata dai seguenti elementi:
  - Mancata rimozione del vincolo fieristico sui padiglioni 11-12-13-14 e sul terreno di Fase 2 che ne impedisce la vendita
  - Perdite gestionali e indebitamento crescente da parte della controllata Fiera Roma srl.

## 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 aveva sottoscritto il 7 ottobre 2019 un nuovo accordo di riequilibrio con Unicredit, che consentiva la ridefinizione degli assets a servizio del debito ed un meccanismo di esdebitamento agevolato, mediante lo stralcio di un'importante quota del complessivo debito di 185 milioni. In seguito sono stati sottoscritti 2 atti modificativi in data 30 luglio 2020 e 31 maggio 2021.

A seguito di questi atti modificativi e l'avvenuta cessione dell'area Ex Fiera, Investimenti Spa ha esclusivamente l'obbligo di attivare e condurre le procedure di vendita dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e relative pertinenze, e del Terreno di Fase 2.

Le condizioni essenziali perché questo possa avvenire sono:

1. 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.
2. 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.



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.

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

- a. 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;
- b. 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.

In data 09 Dicembre 2021 si è concluso il procedimento di dismissione dell'area Ex Fiera con la cessione alla Orchidea Spa 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 con liberazione per pari importo di Investimenti nei confronti del Creditore Ipotecario.

Di conseguenza, 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 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;
- b. 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.





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

**BILANCIO 31 DICEMBRE 2021**

Ai signori azionisti della società INVESTIMENTI SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1 gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio di esercizio della Investimenti Spa, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato di esercizio di euro 11.178,623. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione con il nostro assenso in deroga al termine di cui all'art. 2429 CC.

Il soggetto incaricato della revisione EY Spa ci ha consegnato la propria relazione datata 4/5/2022 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione dei revisori il bilancio d'esercizio al 31/12/2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra società oltre ad essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio Sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalle norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.



## **Attività di vigilanza ai sensi degli artt.2403 e ss. C.C**

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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione sociale, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazione della legge o dello statuto.

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

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

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

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

## **Bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 che è stato messo a nostra disposizione dopo l'approvazione dell'organo amministrativo, in merito al quale riferiamo quanto segue.

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

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

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tal riguardo osserviamo che gli amministratori hanno redatto il bilancio sul presupposto della capacità della società di operare in continuità, pur essendo tale capacità subordinata ad alcune circostanze per le quali hanno ritenuto ragionevole l'aspettativa del verificarsi.



Segnaliamo infatti che nel corso dell'esercizio per far fronte all'indebitamento finanziario verso banche di circa €. 84.3 milioni (residuo dopo la dismissione dell'area ex Fiera e relativo stralcio conseguente avvenuto a fine esercizio) la Società, in base a quanto concordato in data 31/5/2021 con il creditore nel secondo atto modificativo dell'accordo di riequilibrio sottoscritto in data 7/10/2019 ai sensi dell'art.67 della Legge Fallimentare, deve perfezionare la seconda parte dell'accordo stesso.

Gli Amministratori illustrano nella Nota Integrativa come tale accordo ,così come modificato dal citato atto, preveda:

- a) l'individuazione e la valorizzazione, tramite alienazione di beni del patrimonio immobiliare al servizio del rimborso del debito nei confronti della banca;
- b) lo stralcio, ovvero la conversione in strumenti finanziari partecipativi, del debito che dovesse residuare al termine dell'esecuzione del piano di vendite;
- c) l'esistenza di un importo minimo "floor" di 20 milioni di euro da corrispondere alla Banca al verificarsi di talune condizioni identificate nell'Accordo (in particolare l'impossibilità di procedere alla cessione dei padiglioni da 11 a 14 e l'area di fase 2, subordinata alla rimozione del vincolo fieristico).

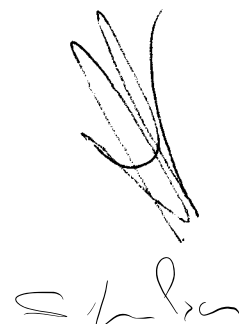
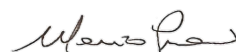
L'Accordo è stato regolarmente sottoposto ad un'integrazione dell' asseverazione da parte del dott. Mario Civetta che formula un giudizio di fattibilità e di idoneità dell'Accordo di Riequilibrio a consentire il risanamento dell'esposizione debitoria e ad assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria della Società.

#### **Incertezza significativa sulla continuità aziendale**

E' evidente che il presupposto della continuità aziendale è soggetto al fatto che la società metta in atto le azioni previste nel piano sia in merito all'eliminazione dei vincoli sui beni da alienare ( padiglioni e area di fase 2) entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo, che alle vendite per quanto riguarda modalità e tempistiche, nonché al recupero previsto dell'attività fieristica a valle della pandemia COVID.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio prendiamo atto del giudizio dello stesso sul bilancio di esercizio .

La società di revisione nella relazione al bilancio in oggetto pur esprimendo un giudizio senza rilievi segnala che, come affermato dagli Amministratori, la continuità aziendale presenta un' "incertezza significativa" legata alle circostanze di cui sopra.



## Conclusioni

Pertanto il Collegio, richiamando l'attenzione ai presupposti sopra evidenziati e pur condividendo i dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, espressi dalla società di revisione, propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/21, così come redatto dagli amministratori, in funzione delle aspettative degli stessi.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa

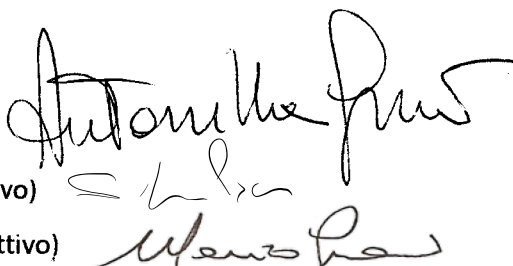
Roma, 12/05/2022

## Il Collegio Sindacale

Antonella Greco (Presidente)

Pierluigi Pace (Sindaco Effettivo)

Mauro Grimani (Sindaco Effettivo)

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Antonella Greco', the middle one is 'Pierluigi Pace', and the bottom one is 'Mauro Grimani'. The signatures are written in a cursive, flowing style.





# Investimenti S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

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

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

Agli azionisti della  
Investimenti S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato nel paragrafo "Continuità Aziendale" della Nota Integrativa, in cui si indica che al 31 dicembre 2021 la Società presenta un indebitamento verso altri finanziatori per circa Euro 84,3 milioni, oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per circa Euro 12,5 milioni, e che la stessa ha concluso Yanez SVP ("Creditore Ipotecario"), in data 31 maggio 2021, un Secondo Atto modificativo ("Atto") all'Accordo di Riequilibrio ("Accordo") sottoscritto in data 7 ottobre 2019 ai sensi dell'articolo 67 della Legge Fallimentare. Gli amministratori illustrano inoltre come tale Accordo, così come modificato dal citato Atto, preveda (i) l'individuazione e la valorizzazione, tramite alienazione, di beni del patrimonio immobiliare al servizio del rimborso del debito finanziario, (ii) lo stralcio, ovvero la conversione in strumenti finanziari partecipativi, del debito ipotecario che dovesse residuare al termine dell'esecuzione del piano di vendite e (iii) l'esistenza di un importo minimo ("floor") da corrispondere al Creditore Ipotecario al verificarsi di talune condizioni identificate nell'Accordo.

Gli amministratori, nel medesimo paragrafo della Nota Integrativa, indicano inoltre come, ai fini della realizzazione di quanto previsto nell'Accordo, sia necessario che venga rimosso il vincolo fieristico sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico identificati e sull'area di Fase 2 e che il valore dei beni immobiliari individuati a servizio del debito si realizzi nei tempi e secondo le modalità previste all'interno dell'Accordo.

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

## Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Investimenti S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2021, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.


Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 4 maggio 2022

EY S.p.A.



Mauro Ottaviani  
(Revisore Legale)