



Investimenti S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

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 2022, 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 2022, 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 2022 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 con 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. L'Amministratore Unico illustra 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.

L'Amministratore Unico, nel medesimo paragrafo della Nota Integrativa, indica 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.

L'Amministratore Unico illustra, tuttavia, come il bilancio sia stato redatto secondo il presupposto della continuità aziendale in ragione della positiva aspettativa riguardante la rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni e sull'area "fase 2" nonché della finalizzazione del piano di dismissioni in aderenza all'Accordo.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Richiamo d'informativa sulla sospensione degli ammortamenti

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Criteri di valutazione - Sospensione ammortamenti" della Nota Integrativa, in cui l'Amministratore Unico descrive le modalità di esercizio dell'opzione di sospensione degli ammortamenti ai sensi della Legge 13 ottobre 2020, n. 126, come da ultimo modificata dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25 ed i relativi impatti patrimoniali ed economici sul bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2022.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Responsabilità dell'Amministratore Unico e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile 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.

L'Amministratore Unico è responsabile 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. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia 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 dall'Amministratore Unico e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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

L'Amministratore Unico della Investimenti S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 2022 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, 28 giugno 2023

EY S.p.A.



Mauro Ottaviani
(Revisore Legale)

INVESTIMENTI SPAVIA 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 31/12/22

Stato patrimoniale attivo	31/12/2022	31/12/2021
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I. Immateriali</i>		
1 Costi impianto e ampliamento	0	0
2 Costi di sviluppo	0	0
3 Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	0	0
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	36.155	36.487
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre	0	0
	<u>36.155</u>	<u>36.487</u>
<i>II. Materiali</i>		
1 Terreni e fabbricati	135.869.635	135.869.635
2 Impianti e macchinario	18.295	18.295
3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4 Altri beni	146.287	147.001
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<u>136.034.217</u>	<u>136.034.931</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>
Totale immobilizzazioni	<u>136.077.924</u>	<u>136.078.969</u>

C) Attivo Circolante		
<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	54.912.178
5) Acconti	0	0
	<u>54.912.178</u>	<u>54.912.178</u>
 <i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	836.121	24.329
- oltre 12 mesi	0	0
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	5.569.753	3.502.758
- 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	652.875	765.491
- oltre 12 mesi	0	0
5ter) Imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5quarter) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.249.476	1.249.480
- oltre 12 mesi	0	0
	<u>8.308.225</u>	<u>5.542.059</u>
 <i>III. Attività finanziarie che non costituiscono im-</i> <i>mobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.061.101	2.007.221
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	149	149
	<u>2.061.250</u>	<u>2.007.370</u>
Totale attivo circolante	65.281.653	62.461.607
D) Ratei e risconti	154.363	210.845
Totale attivo	201.513.940	198.751.421



Stato patrimoniale passivo	31/12/2022	31/12/2021
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	106.323.728	106.323.728
II. Riserva da soprapprezzo azioni	0	0
III. Riserve di rivalutazione	0	0
IV. Riserva legale	608.082	49.151
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Versam. Soci c/aumento capitale	0	0
VI. Altre riserve distintamente indicate	13.907.931	17.531.825
VII. Riserva indisponibile L.104/2000	5.989.177	2.365.283
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-36.127.201	-46.746.893
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	896.661	11.178.623
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	91.598.378	90.701.717
B) Fondi per rischi ed oneri		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	500.000	500.000
3) Altri	7.596.925	7.596.925
Totale fondi per rischi e oneri	8.096.925	8.096.925
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	144.682	126.223
D) Debiti		
1) Obbligazioni	0	0
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	12.815.876	12.537.230
2) Obbligazioni convertibili	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
4) Debiti verso banche	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	84.265.939	84.265.939
6) Acconti	1.153	1.153
- entro 12 mesi	1.153	1.153
- oltre 12 mesi	0	0
7) Debiti verso fornitori	1.641.318	1.834.336
- entro 12 mesi	1.641.318	1.834.336
- oltre 12 mesi	0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	2.845.997	986.400
- entro 12 mesi	2.845.997	986.400
- oltre 12 mesi	0	0
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
12) Debiti tributari	80.109	189.690
- entro 12 mesi	80.109	189.690
- oltre 12 mesi	0	0
13) Debiti verso Istituti Previdenziali	7.850	3.202
- entro 12 mesi	7.850	3.202
- oltre 12 mesi	0	0
14) Altri Debiti	15.663	8.554
- entro 12 mesi	15.663	8.554
- oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti	101.673.904	99.826.504
E) Ratei e risconti	52	52
Totale passivo	201.513.940	198.751.421



Conto Economico	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.175.852	4.132.189
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	238.132	15.535.786
Totale valore della produzione	3.413.984	19.667.974
B) COSTI DI PRODUZIONE		
6) Materie prime, sussid., consumo e di merci	520	243
7) Per servizi	2.037.872	1.524.270
8) Per godimentodi beni di terzi	0	0
9) Per personale	174.813	49.975
a) salari e stipendi	117.548	28.127
b) oneri sociali	36.666	9.318
c) trattamento di fine rapporto	20.599	12.531
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni	5.239	3.643.918
a) Ammortamento immobilizz. immateriali	4.526	4.106
b) Ammortamento immobilizz. materiali	713	3.639.812
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibili	0	0
11) Variaz. rimanenze mat.prime, suss.consum.	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	22.627	45.942
Totale costi della produzione	2.241.071	5.264.349
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.172.913	14.403.625
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
16) Altri proventi finanziari	2.867	2.747
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobiliz. diversi da partec.	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circol. diversi da partec.	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	2.867	2.747
17) Interessi e altri oneri finanziari	279.119	210.208
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari	-276.252	-207.461
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) Rivalutazioni	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizz. finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit. partecipaz	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) Svalutazioni	0	3.017.542
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	-3.017.542
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	-3.017.542
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	896.661	11.178.623
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	896.661	11.178.623



INVESTIMENTI SPA

RENDICONTO FINANZIARIO 31/12/2022

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

Utile (perdita) dell'esercizio	896.661	11.178.623
Imposte sul reddito	-	-
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	276.252	207.461
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.172.913	11.386.083
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel		
Accantonamento per rischi	-	-
Accantonamento TFR	20.599	12.531
Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.239	3.643.918
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	-	15.000.000
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.198.750	42.532
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	811.792	7.500
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	193.018	104.784
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	56.482	63.792
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-	-
Decremento/(Incremento) altri crediti	1.954.374	641.019
Incremento/(Decremento) altri debiti	1.761.772	601.289
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	57.820	30.690
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	2.394	2.140
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
Dividendi incassati	-	849
Utilizzo dei fondi rischi e TFR	2.140	-
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	58.074	29.398
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	58.074	29.398
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	4.194	40.500
Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.194	40.500
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	4.194	40.500
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	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	53.880	69.898
Disponibilità liquide iniziali	2.007.370	2.077.270
Disponibilità liquide finali	2.061.250	2.007.371

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 31-12-2022

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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.

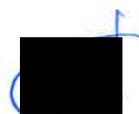
La Nota Integrativa ha la funzione di illustrare i dati esposti negli schemi di bilancio, mediante analisi, integrazioni e sviluppo degli stessi e comprende, oltre alle informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis del Codice Civile, le informazioni considerate necessarie per una rappresentazione 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".

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2022 assumono particolare rilievo:

- Il 2022 è stato ancora caratterizzato dagli effetti negativi prodotti dalla pandemia Covid-19, che ha provocato il rallentamento a livello internazionale di tutte le attività fieristiche e congressuali per quasi tutto l'anno.
- Per il 2022 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. 1.600.000.
- 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. In data 17 aprile 2023 Roma Capitale con nota Prot. QI 69619 ha comunicato a Investimenti S.p.A. l'avvio del procedimento relativo alla Proposta di Variante Urbanistica al Programma Urbanistico Nuova Fiera di Roma (trasmessa a Roma Capitale con Prot. QI 84909 del 19.05.2022 e successive integrazioni Prot. QI 157540 del 26.09.2022 e Prot. QI 177562 del 24.10.2022) ai sensi dell'Art. 4

della Legge Regionale 36/1987 e ss.mm.ii. ai fini della rimozione del vincolo fieristico dei Padiglioni 11, 12, 13, 14 e dell'Area di Fase 2.

Attualmente è in fase di verifica con Roma Capitale la possibilità di procedere ai sensi dell'Art. 6 della Legge Regionale (Intervento diretto) per il cambio di destinazione d'uso limitatamente ai Padiglioni 11, 12, 13, 14. In caso positivo, per i quattro Padiglioni i tempi di cambio di destinazione sarebbero sensibilmente più brevi.

- L'avvio, in data 3 Ottobre 2022, della procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14 e del terreno di fase 2;
- In data 21 luglio 2022 l'Assemblea dei Soci in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio 2021 e la susseguente scadenza del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato per una composizione monocratica per l'organo di governo della Società e la nomina di un Amministratore Unico nella persona del Dott. Luca Voglino.

Criteri di valutazione

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

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

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella



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

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

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

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

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

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

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

Sospensione ammortamenti

La Società ha adottato la facoltà, prevista dall'ex art. 60 della Legge 13 ottobre 2020, n. 126, come successivamente modificata dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25 di derogare all'art. 2426 c.1 n.2, con riferimento all'ammortamento annuo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo.

Conseguentemente, gli ammortamenti di competenza dell'esercizio 2022 relativi ai fabbricati e agli impianti sono stati sospesi, consentendo un miglioramento del risultato economico al 31 dicembre 2022, alla luce del perdurare degli impatti negativi provocati dalla pandemia Covid-19 sulla Società e sul business fieristico. In particolare, i diversi interventi governativi introdotti a partire dal 2020 e perdurati fino al 2022 volti a limitare gli assembramenti, hanno spesso limitato l'organizzazione di fiere e congressi e ciò ha impattato i risultati economici degli ultimi anni della controllata Fiera Roma e, di conseguenza, la capacità della stessa di remunerare, attraverso il canone di locazione, la controllante Investimenti. L'utilizzo della deroga ha prodotto l'iscrizione di minori ammortamenti per complessivi 3.623.894 euro destinati a riserva indisponibile come previsto dal dettato normativo, mediante l'utilizzo delle "Altre Riserve". La sospensione degli ammortamenti ha riguardato i fabbricati e gli impianti relativi al "Nuovo Polo Fieristico" secondo il dettaglio della tabella seguente:

Immobilizzazioni Materiali	Ammortamenti sospesi
<i>Terreni e fabbricati</i>	3.605.599
<i>Impianti e macchinario</i>	18.295
Totale	3.623.894

Gli effetti sul conto economico sono di seguito riportati:

	€	€
	Valori pre-sospensione	Valori post-sospensione
<i>A) Valore della produzione</i>	3.413.984	3.413.984
<i>B) Costi della Produzione</i>	5.864.965	2.241.071
<i>Risultato operativo (A-B)</i>	(2.450.981)	1.172.913
<i>C) Risultato della Gestione Finanziaria</i>	(276.252)	(276.252)
<i>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)</i>	(2.727.233)	896.661
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	0-	0-
<i>Utile (perdita dell'esercizio)</i>	(2.727.233)	896.661

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

Continuità aziendale

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 un risultato positivo pari a circa euro 896.000 tenuto conto della rilevazione del canone di locazione attivo nei confronti della controllata Fiera Roma S.r.l. per Euro 1.600.000, degli affitti per le consultazioni elettorali per circa Euro 1.500.000 e della sospensione degli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni materiali della Società per un valore pari ad euro 3.623.894 come meglio descritto all'interno del paragrafo II.1.

Il bilancio presenta un lieve incremento nel livello di indebitamento finanziario verso altri finanziatori per 101 Mln€, a causa degli interessi passivi maturati sul prestito obbligazionario, pur attestandosi ai valori dell'anno precedente pari a circa 84,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari, al 31 dicembre 2022, a circa 12,5 mln/€ in scadenza il 10 Ottobre 2023. In data 12 Giugno 2023 la Giunta della CCIAA ha deliberato la postergazione della scadenza del prestito obbligazionario al 31 Dicembre 2024. In data 22 giugno 2023 si è tenuta inoltre l'Assemblea degli Obbligazionisti che ha deliberato detta modifica del regolamento del prestito obbligazionario.

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., divenuto quest'ultimo il principale creditore della società.

Inoltre, a seguito della conclusione dell'operazione di vendita dell'area Ex Fiera, avvenuta nel corso del 2021, l'esposizione debitoria di Investimenti Spa verso YANEZ SPV S.r.l. (il "Creditore"), si attesta ad un valore pari a circa 84,3 mln/€ al 31 dicembre 2022. 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 o ovvero di conversione, in tutto o in parte, 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. In particolare lo stato della richiesta ad oggi è oggetto di valutazione da parte di Roma Capitale.

In data 3 Ottobre 2022 la Società ha avviato una procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma. Alla data di scadenza prevista inizialmente per il 15 Maggio 2023 e poi prorogata al 15 Giugno 2023 per la presentazione delle offerte, alla Società non sono pervenute offerte. Tuttavia una delle società ha rappresentato il suo persistente interesse ad acquistare l'Immobile ai termini e alle condizioni contenute dell'Offerta.

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

- Avveramento delle condizioni previste dal Piano in merito alla eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 ("beni a servizio del debito") entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo, e, pertanto 31 Luglio 2023¹;
- 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 della positiva aspettativa relativa alla rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni e sull'area "fase 2, in ragione dell'avvio del relativo *iter* nonché della finalizzazione del piano dismissioni, in aderenza all'Accordo di riequilibrio sottoscritto.

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 2022, detiene le seguenti partecipazioni:



Società controllate

Denominazione sociale	Sede Legal sociale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2022
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 sociale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2022
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 2022 gravate dalla relativa rivalutazione monetaria al netto di eventuali acconti erogati.

CONTO ECONOMICO

Ricavi e Costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti, al netto di eventuali resi, sconti e abbuoni.

Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione alla vigente normativa fiscale, e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce "Debiti Tributari" nel caso risultasse un debito netto, e nella voce "Crediti verso Altri" nel caso risultasse un credito netto.



Rendiconto Finanziario

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

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



STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Nel corso dell'esercizio tale posta non ha subito variazioni. Il saldo della voce al 31 dicembre 2022 è pari a zero.

La compagine sociale al 31 dicembre 2022 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%
Totale	619.731	619.731	106.323.728	100,00%

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 31/12/2021				Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2022			
	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	120.702	- 47.499	-36.716	36.487	4194	0	0	4.526	124.896	- 52.025	-36.716	36.155
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 accont.	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
Totale Imm. Immateriali	6.789.080	- 6.715.877	-36716	36.487	4194	0	0	4.526	6.793.274	- 6.720.403	-36716	36.155

La voce delle immobilizzazioni immateriali si è incrementato per un importo di E. 4.194 per l'acquisto del marchio "Cavalli a Roma".

II - Immobilizzazioni Materiali

DESCRIZIONE	Saldo al 31/12/2021	Movimenti dell'anno					Saldo al 31/12/2022					
	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	135.869.635	0	0	0	0	0	213.218.758	(61.970.953)	(15.378.170)	0	0	135.869.635
Impianti e macchinari	18.295	0	0	0	0	0	42.218.455	(42.200.160)	0	0	0	18.295
Attrezzature ind. e comm.li	0	0	0	0	(12.691)	0	38.439	(25.573)	0	(12.691)	0	0
Altri beni	147.001	0	0	(713)	(371.092)	(713)	716.621	(199.241)	0	(371.092)	0	146.287
Immobilizz. in corso e acc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Imm.ni Materiali	136.034.931	0	0	(713)	(383.783)	(713)	256.192.273	(104.395.927)	(15.378.170)	(383.783)	0	136.034.217

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 non si è movimentato durante l'esercizio per effetto della già citata sospensione degli ammortamenti.

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 31/12/22:

FABBRICATI	STORICO	Quota amm.to 2022	f/ammortam. 2022	VALORE NETTO 31/12/22
AREA CASALI NUOVA FIERA DI ROMA	190.000	0	0	190.000
N.P. CENTRO DIREZIONALE	19.667.758,07	0	5513061,226	14.154.696,84
N.P. INGRESSO VISITATORI 4	5.367.831,04	0	1513483,387	3.854.347,65
N.P. INGRESSO VISITATORI 3	6.763.846	0	1897991,299	4.865.854,21
N.P. INGRESSO VISITATORI 1	6.693.073,56	0	1886304,285	4.806.769,28
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC1	3.568.835,49	0	1006225,789	2.562.609,70
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC2	6.258.605,74	0	1764694,129	4.493.911,61
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC4	6.337.105,14	0	1784992,745	4.552.112,40
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC5 *	3.600.439,49	0	772134,61	0,00
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC3 *	3.563.135,49	0	765973,81	0,00
N.P. PADIGLIONE A3 (n.3)	14.989.323,26	0	4226197,005	10.763.126,26
N.P. PADIGLIONE B5 (n.6)	12.485.590,49	0	3520047,984	8.965.542,51
N.P. PADIGLIONE B6 (n.4)	11.659.490,63	0	3286790,534	8.372.700,10
N.P. PADIGLIONE B8 (n.5)	13.515.051,15	0	3785892,747	9.729.158,40
N.P. PADIGLIONE A4 (n.1)	15.027.814,26	0	4235045,002	10.792.769,26
N.P. PADIGLIONE C6 (n.2)	10.007.873,88	0	2821598,618	7.186.275,26
N.P. PADIGLIONE B4 (n.8)	12.738.712,22	0	3568478,154	9.170.234,07
N.P. PADIGLIONE B7 (n.7)	12.733.302,22	0	3567669,684	9.165.632,54
N.P. PADIGLIONE C8 (n.9)	10.340.551,93	0	2883288,744	7.457.263,19
N.P. PADIGLIONE C7 (n.10)	12.125.166,02	0	3388936,112	8.736.229,91
TOTALE FABBRICATI	187.633.505,59	0,00	52.188.805,86	129.819.233
			TERRENI	21.428.571
			FONDO SVALUTAZIONE 2014	7.500.000
			FONDI RISCHI OSCILLAZIONE VALORE DI MERCATO	7.878.170
			VALORE NETTO	135.869.635

2. Impianti e macchinari

La voce ammonta a euro 18.295; non si è movimentato durante l'esercizio per effetto della già citata sospensione degli ammortamenti.

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 2022	f/ammortam. 2022	VALORE NETTO 31/12/22
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	0,00	314.705,00	18.295
TOTALE IMPIANTI	42.450.903	0,00	314.705,00	18.295
VALORE NETTO				18.295

3. Altri beni

La voce ammonta a euro 146.287 al netto degli ammortamenti.

III – Immobilizzazioni Finanziarie

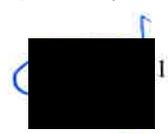
Nella voce immobilizzazioni finanziarie è esposto il valore delle partecipazioni al 31 dicembre 2022 nel capitale sociale di Fiera Roma S.r.l. e Fondazione Accademia Nazionale S. Cecilia.

La società non detiene partecipazioni che comportino responsabilità illimitata.

1a. Partecipazioni in imprese controllate

Il valore della partecipazione in Fiera Roma S.r.l. è stato determinato dalle seguenti operazioni:

- a) Anno 2003: sottoscrizione e versamento del capitale sociale di euro 10.000 in sede di costituzione, successivo versamento in conto futuro aumento di capitale sociale per euro 1.000.000;
- b) Anno 2004: riduzione della partecipazione a euro 250.000 per la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale deliberato con assemblea straordinaria del 2 febbraio 2004 per euro 500.000 da Fiere International s.r.l. e per euro 250.000 da Lamaro Appalti S.p.A., abbattimento e ricostituzione del capitale sociale per euro 10.000 con contestuale svalutazione della partecipata per euro 109.307;
- c) Anno 2005: acquisizione del 50% del capitale sociale da Promoter International dietro corrispettivo di euro 6.500.000 e rivalutazione della partecipazione per euro 109.307;
- d) Anno 2006: ripianamento della perdita per euro 441.570 attraverso la rinuncia al credito di euro 650.693 e ricostituzione del capitale sociale per euro 750.000; si segnala che tale ripianamento è stato deliberato in virtù della situazione infrannuale al 28/02/06
- e) Anno 2007: (i) ripianamento della perdita consuntivata al 31 dicembre 2006 pari a euro 3.268.631 in proporzione alla quota di capitale posseduta nella misura di euro 2.088.000 mediante imputazione dei versamenti in conto aumento capitale pari a euro 3.500.000, (ii) versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale pari a euro 1.000.000 deliberati dall'Assemblea dei soci del 24 dicembre 2007, (iii) accantonamento al fondo copertura perdita del bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 per la quota di spettanza (euro 15.048.570);
- (f) Anno 2008: (i) incremento del valore di carico della partecipazione per euro 1.615.492, relativi l'acquisto di azioni pari al 25% del capitale sociale della controllata Fiera Roma S.r.l dal socio uscente Lamaro Appalti S.p.A.; (ii) incremento per ripianamenti perdite effettuati nel corso dell'esercizio. Più nello specifico sono state ripianate le perdite consuntivate al 31 maggio 2008 (la situazione contabile esponeva perdite per euro 5.533.246, ripianate mediante versamento di denaro per l'abbattimento e la successiva ricostituzione del capitale sociale per euro 1.000.000, versamento in conto futuri aumenti di capitale per



euro 1.827.354 e attingendo alla riserva di Patrimonio Netto della Fiera Roma S.r.l. per euro 2.705.892) e al 31 agosto 2008 (la situazione contabile 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).

(s) Nel 2021 non ci sono state variazioni nel valore della partecipazione.

(t) Nel 2022 non ci sono state variazioni nel valore della partecipazione.

Di seguito si espone il confronto tra il valore di iscrizione della partecipazione e il corrispondente valore di patrimonio netto di spettanza relativamente all'ultimo bilancio approvato:



Denominazione	% Capitale Sociale	Capitale Sociale	Data Chiusura Bilancio	Risultato esercizio (ultimo approvato)	Altre Riserve PN	Perdite portate a nuovo	Patrimonio Netto totale	Quota PN	Valore partecipazione iscritta in bilancio	Fondo Copertura Perdite Fiera	Differenza
	f	a		b	c	c1	d=a-b-c-c1	e=f*d			
Fiera Roma 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 31/12/2022
Fond. Acc.Nazionale S.Cecilia	25,00%	0	0	5.165
Totale Partec. Altre imprese		0	0	5.165

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

2 dbis. Crediti v/altri

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	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
Depositi Cauzionali Imm.ti	2.387	2.387	0

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.

In ottemperanza con quanto previsto dall'art.7.3 dell'Accordo di Riequilibrio sottoscritto con il Creditore Unicredit Spa in data 07/10/2019 (e successivamente modificato in data 30/07/2020 e 31/05/2021) circa la dismissione degli asset immobiliari, la Società ha avviato una procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma.

L'operazione è stata avviata contestualmente alla presentazione della Proposta di variante di destinazione d'uso per la rimozione del vincolo fieristico sulle aree e i fabbricati interessati, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii (Proposta prot. QI/2022/15/7540 del 26.09.2022 e prot. QI/2022/177462 del 25.10.2022).

A seguito dell'Avviso pubblicato da Investimenti Spa su quattro quotidiani locali e nazionali il 3 ottobre 2022, hanno raccolto l'invito a manifestare interesse cinque primarie società del settore immobiliare nazionale e internazionale, che sono state successivamente invitate a partecipare alla procedura di vendita.

La procedura è attualmente ancora in corso poiché i tre operatori che hanno dato riscontro alla Lettera d'Invito potranno presentare l'Offerta Vincolante entro il 15 maggio 2023, prorogato al 15/06/23 una volta espletate le operazioni di Due Diligence previste dal Regolamento di Vendita.

II- Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Verso clienti	836.121	24.329	811.792
Verso Imprese controllate	5.569.753	3.502.758	2.066.995
Tributari	652.875	765.491	(112.616)
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	1.249.476	1.249.480	(4)
Totale Crediti	8.308.225	5.542.059	2.766.166

L'incremento dei crediti verso i clienti deriva dal mancato incasso di fatture emesse nel mese di dicembre.

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 1.500.000.

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 della Giustizia e di Roma Capitale, per la concessione in uso di alcuni padiglioni in seguito alle varie consultazioni elettorali tenutesi nell'anno.

2. Crediti verso imprese controllate

L'importo netto è pari a euro 5.268.933 di cui euro 4.159.584 è relativo a crediti per fatture emesse, mentre euro 680.650 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. Residuano euro 428.699 di crediti derivanti dall'Iva di gruppo non ancora compensati.

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

Di seguito riportiamo il dettaglio della voce:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Credito verso Fiera Roma Srl	11.271.051	9.204.056	2.066.995
Fondo svalutazione crediti	(5.701.298)	(5.701.298)	0
Totale	5.569.753	3.502.758	2.066.995

5 Bis. Crediti tributari

Sono composti da crediti verso l'Erario per euro 652.875:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Credito vs Erario per TFR	0	0	0
Crediti vs Erario per IVA	450.628	563.989	(113.361)
Credito vs Erario ritenute su interessi	57.320	56.575	745
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
Totale Crediti Tributari	652.875	765.491	(112.616)

5 quarter. Crediti verso altri

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	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	355	359	(4)
Cred.v/s forn. per anticipi	0	0	0
Altri crediti diversi	1.237.385	1.237.385	0
Totale Crediti verso Altri	1.249.476	1.249.480	(4)

La voce crediti verso altri ammonta ad euro 1.249.476 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Depositi bancari e postali	2.061.101	2.007.221	53.880
Denaro e valori in cassa	149	149	0
Totale Disponibilità Liquide	2.061.250	2.007.370	53.880

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 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi, pari a euro 154.363, sono relativi alle quote delle polizze assicurative 2022, 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 31/12/2022 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%
Totale	619.731	619.731	106.323.728	100,00%

Il Patrimonio netto è così composto:



Capitale sociale	106.323.728
Riserva legale	608.082
Altre riserve	13.907.931
Riserva indisponibile L.104/2020	5.989.177
Perdite esercizi precedenti	-36.127.201
Risultato d'esercizio	896.661
Totale Patrimonio NETTO	91.598.378

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 2022									
	Capitale sociale	Altre riserve	Riserva indisponibile L.104/2020	Versam. Soci	Riserva cop. Flussi	Riserva Legale	Utile (perdite) a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
All'inizio dell'esercizio precedente (2021)	106.323.728	17.531.825	2.365.283	0	0	24.097	(47.222.917)	501.078	79.523.094
Destinazione del risultato di 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 precedente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente (2021)	106.323.728	17.531.825	2.365.283	0	0	49.151	(46.746.893)	11.178.623	90.701.717
Destinazione del risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	558.931	10.619.692	0	0
Incrementi e Decrementi	0	(3.623.894)	3.623.894	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	896.661	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2022)	106.323.728	13.907.931	5.989.177	0	0	608.082	(36.127.201)	896.661	91.598.378

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	0	0
- Riserva per operaz. di copertura dei flussi finanz. attesi	0		0	0	0
Riserve di utili					
- Riserva legale	608.082	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	13.907.931	0	0
TOTALE	126.828.918		120.231.659	0	0
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 608.082.

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 euro 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 euro 2.365.284 e un'altra parte di questa riserva è stata utilizzata nel corso dell'esercizio 2022 per la costituzione di una riserva indisponibile la differenza di ammortamento non effettuato nell'anno pari a euro 3.623.894.

IX. Risultato dell'esercizio

L'utile dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari a euro 896.661.

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 2022 le variazioni intervenute sono state le seguenti:

Descrizione	31/12/2021	Accantonamenti	Esuberi	Utilizzi	Riclassifiche	31/12/2022
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. Con ordinanza pronunciata fuori udienza del 10/02/22 la Corte di Appello di Roma ha rimesso la causa sul ruolo per l'espletamento della consulenza tecnica d'ufficio. La Corte ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 14/09/23, che poi è stata ulteriormente differita al 16/11/23.
- (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 CCTU 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. Con sentenza n.1863/23 il Tribunale ha rigettato la domanda della società nei confronti della Zurich e della Unipol. Detta sentenza è stata impugnata dinanzi alla Corte di Appello e l'udienza di prima comparizione è stata fissata per il 30/09/23.



- (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 udiienza fissata per il 20/05/22. Il Giudice ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 20/07/23.
- (iv) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G.3973/2022 per l'impugnazione proposta da Roma Capitale avverso la sentenza n.165/22 relativa alla causa illustrata al punto precedente. L'udienza tenutasi il 25/05/23 ha rinviato al 30/01/25 la precisazione delle conclusioni.
- (v) 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 nel 2020. Con decreto n.5128 del 20/06/22 il ricorso è stato dichiarato estinto per perenzione.
- (vi) 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. Con sentenza n.405/2023 è stato rigettato l'appello e la società ha tempo fino al 06/11/23 per proporre ricorso per cassazione.
- (vii) 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 udiienza 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.



- (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 PAU 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. All'udienza pubblica del 16/05/23 la causa è stata discussa brevemente puntualizzando le ragioni esposte in atti ed è stata trattenuta in decisione. Con sentenza n. 9193 del 30/05/23 il TAR ha respinto la domanda risarcitoria della Ergife SpA.
- (xiii) Contenzioso tra Investimenti e Società Editrice "The Post Internazionale Srl" iscritto al R.G. 16092/22 relativo al risarcimento del danno da diffamazione a mezzo stampa. L'udienza di ammissione dei mezzi istruttori è fissata per il 16/05/23 e in tale data il giudizio per la precisazione delle conclusioni è stato rinviato al 08/10/24.
- (xiv) Contenzioso tra Investimenti e Pigreco Immagine Sas iscritto al R.G. 46971/2022 relativo alla richiesta di risarcimento del danno per atti di concorrenza sleale nell'anno 2002 per l'evento fieristico "Roma Foto Show". Il 22/05/23 scade il termine per presentare le istanze istruttorie articolate dalle parti.

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. La trattazione è stata fissata per la camera di consiglio del giorno 08 giugno 2023.
- (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 2022 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società pari a euro 144.682.

D) DEBITI

I debiti sono composti come segue:



Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazione
Obbligazioni	12.815.876	12.537.230	278.646
Debiti vs banche	0	0	0
Debiti vs altri finanziatori	84.265.939	84.265.939	0
Acconti	1.153	1.153	0
Debiti vs fornitori	1.641.318	1.834.336	(193.018)
Debiti vs imprese controllate	2.845.997	986.400	1.859.597
Debiti tributari	80.109	189.690	(109.581)
Debiti vs istituti previdenziali	7.850	3.202	4.648
Altri debiti	15.663	8.554	7.109
TOTALE	101.673.904	99.826.504	1.847.400

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.

La società ha ottenuto la postergazione della scadenza prestito obbligazionario da parte del socio CCIAA di Roma al 31 Dicembre 2024.

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 2022.

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 98.000.000 per 5 anni;
- linea di credito Bridge, di euro 70.000.000 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 sdebitamento 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.

In data 30 Gennaio 2023 Yanez SPV Srl ci ha comunicato il conferimento alla Società Arec neprix Spa dei poteri di agire nell'ambito della gestione del portafoglio dei crediti di propria titolarità.



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 1.641.318, 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 2022 è pari ad euro 2.845.997 si riferisce ai debiti derivanti dall'Iva di Gruppo del 2015 e dalla rifatturazione dei costi sostenuti dalla società di gestione per i lavori di manutenzione del quartiere fieristico e per l'acquisizione dei marchi di alcune manifestazioni.

12. Debiti tributari

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Iva in sospensione d'imposta	59.561	59.561	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	7.659	68.776	(61.117)
Erario c/ritenute lavoro dipendente	4.813	807	4.006
Erario c/ritenute contratti collaborazione	0	0	0
Erario c/ritenute T.F.R.	1.376	586	790
Addizionale comunale e regionale	0	153	(153)
Altri debiti tributari	6.700	59.807	(53.107)
TOTALE	80.109	189.690	(109.581)

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 31/12/22	Saldo al 31/12/21	Variazione
Debiti verso INPS	9.742	1.405	8.337
Debiti verso INAIL mese	475	155	320
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	0	856	(856)
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	(3.154)
Totale debiti verso istituti previdenziali	7.850	3.202	4.648

14. Altri Debiti

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	5.438	2.251	3.187
Debiti verso amministratori da liquidare	0	0	0
Debiti V/SMAU per c/c corrispondenza	0	0	0
Debiti verso Assicurazioni	0	0	0
Debiti v/ personale(f/rischi ferie- festività, oneri prev.)	10.225	6.303	3.922
Altri Debiti	0	0	0
Totale Altri Debiti	15.663	8.554	7.109

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

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

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

Si rileva che i ratei passivi pari ad euro 52.



CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.175.852	4.132.189	(956.337)
Altri ricavi e proventi	238.132	15.535.786	(15.297.654)
Totale Ricavi	3.413.984	19.667.974	(16.253.991)

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. 1.350.000 e di E. 250.000 per il ramo d'azienda iscritto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl, e l'affitto transitorio ed occasionale di alcuni padiglioni per le varie consultazioni elettorali dell'anno.

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	1.600.000
Concessioni e convenzioni diverse	1.575.852
Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.175.852
Ricavi diversi da rifatturazione	99.569
Sopravvenienze attive	138.563
Altri ricavi	0
Totale Altri ricavi e proventi	238.132

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

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

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Materie prime, sussidi, consumo e di merci	520	243	277
Per servizi	2.037.872	1.524.270	513.602
Per godimento di beni di terzi	0	0	0
Per personale	174.813	49.975	124.838
Ammortamento immobilizz. immateriali	4.527	4.106	421
Ammortamento immobilizz. materiali	713	3.639.812	(3.639.099)
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	22.627	45.942	(23.315)
Totale Costi della Produzione	2.241.071	5.264.349	(3.023.278)

7) *Spese per servizi*

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:



Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Spese di trasporto	0	0	0
Spese di utenza	0	0	0
Spese postali e di spedizione	0	0	0
Spese di pulizia e smaltimento	0	0	0
Spese di comunicazione	15.850	24.552	(8.702)
Spese di rappresentanza	548	80	468
Spese di manutenzione autovetture	0	0	0
Spese di viaggio e soggiorno	0	0	0
Spese per premi assicurativi	112.741	124.914	(12.173)
Spese per manutenzione e riparazione beni	1.476.648	323.257	1.153.391
Spese per emolumenti organo amministrativo	161.749	168.326	(6.577)
Spese per emolumenti organi di controllo	36.400	33.800	2.600
Spese per prestazioni professionali	225.062	615.577	(390.515)
Spese per servizi a personale (buoni pasto)	6.132	0	6.132
Spese per servizi generali	2.742	233.764	(231.022)
Altri costi	0	0	0
Totale Spese per Servizi	2.037.872	1.524.270	513.601

L'incremento delle spese di manutenzione è relativo ai lavori eseguiti per la fruizione degli spazi affittati per le numerose consultazioni elettorali.

9) Costi per il personale

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2022.

Descrizione	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021	Variazione
Salari e stipendi	117.548	28.127	89.421
Oneri sociali e assicurativi	36.666	9.318	27.348
Trattamento fine rapporto	20.599	12.531	8.068
Altri costi	0	0	0
Totale	174.813	49.975	124.838

Il personale in forza è tornato operativo dal 1° gennaio 2022.

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 4.525,52.

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 713,30.

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 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Variazione
Imposta di registro	13.700	16.861	(3.161)
Imposte e tasse di vidimazione	1.077	816	261
Sanzioni amministrative	736	2.120	(1.384)
Diritti camerali	1.049	295	754
Quote associative	0	0	0
Abbonamenti	5.666	0	5.666
Sopravvenienze passive e insussistenze	398	25.850	(25.452)
Perdite su crediti	0	0	0
Sconti e abbuoni passivi	0	0	0
Oneri diversi	0	0	0
Spese procedure legali	0	0	0
Totale Oneri diversi	22.627	45.942	(23.316)

c) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI



Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Interessi e altri proventi finanziari	2.867	2.747	120
Interessi e altri oneri finanziari	(279.119)	(210.208)	(68.911)
Totale proventi e oneri finanziari	(276.252)	(207.461)	(68.792)

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

Interessi attivi maturati sui c/c bancari al 31-12-22	2.867
Totale interessi e altri proventi finanziari	2.867

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e interessi passivi su c/c ordinario	473
Interessi passivi su mutui	0
Interessi passivi su prestito obbligazionario	278.646
Totale interessi e altri oneri finanziari	279.119

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

Non sono state operate rettifiche nell'esercizio

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 2022, come si evince dalle tabelle riepilogative sotto indicate:

Determinazione imponibile IRES:



Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	896.661	
Onere fiscale teorico (%)	24%	215.199
Variazioni in aumento	5.660	
Variazioni in diminuzione	-3.623.893	
Totale variazioni	-3.618.233	
Imponibile fiscale	0	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	0	0

Determinazione imponibile IRAP:

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.347.726	
Imposta	4,82%	
Variazioni in aumento	187.331	
Variazioni in diminuzione	-3.623.893	
Deduzioni	-179.256	
Valore della produzione Netta	-2.268.092	
Imponibile Irap	-2.268.092	
IRAP corrente per l'esercizio	0	0

Altre informazioni

Impegni e garanzie

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
IMPEGNI			
Impegno di acquisto	593.610.344	593.610.344	0
BENI PRESSO TERZI			
Beni concessi in affitto	176.775	176.775	0
GARANZIE PRESTATE			
Fidejussioni prestate	0	0	0

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2022, come rappresentato nel seguente prospetto, è costituita dal valore netto dei beni propri presso terzi per il contratto di affitto di ramo d'azienda con Fiera Roma S.r.l. per un importo netto di euro 176.775:

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

Per completezza delle informazioni, bisogna aggiungere che Investimenti S.p.A. ha stipulato un atto di costituzione di pegno su una quota pari al 51% del capitale della società Fiera Roma S.r.l., corrispondente ad un valore pari a euro 510.000, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte in relazione alle tre linee creditizie 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.

In ottemperanza con quanto previsto dall'art.7.3 dell'Accordo di Riequilibrio sottoscritto con il Creditore Unicredit Spa in data 07/10/2019 (e successivamente modificato in data 30/07/2020 e 31/05/2021) circa la dismissione degli asset immobiliari, la Società ha avviato una procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma.

L'operazione è stata avviata contestualmente alla presentazione della Proposta di variante di destinazione d'uso per la rimozione del vincolo fieristico sulle aree e i fabbricati interessati, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii (Proposta prot. QI/2022/15/7540 del 26.09.2022 e prot. QI/2022/177462 del 25.10.2022).

A seguito dell'Avviso pubblicato da Investimenti Spa su quattro quotidiani locali e nazionali il 3 ottobre 2022, hanno raccolto l'invito a manifestare interesse cinque primarie società del settore immobiliare nazionale e internazionale, che sono state successivamente invitate a partecipare alla procedura di vendita.

Alla data di scadenza prevista inizialmente per il 15 Maggio 2023 e poi prorogata al 15 Giugno 2023 per la presentazione delle offerte, alla Società

non sono pervenute offerte. Tuttavia una delle società ha rappresentato il suo persistente interesse ad acquistare l'Immobile ai termini e alle condizioni contenute dell'Offerta.

Personale

In ottemperanza al disposto del punto 15 dell'art. 2427 del Codice Civile l'Amministratore Unico segnala che alla data del 31 dicembre 2022 la Società ha n. 3 dipendenti in forza, di cui 2 a part-time e uno a tempo pieno, ripartiti come segue:

Qualifica	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Dirigenti	0	0
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Operai	0	0
Organico complessivo	3	3

Ammontare dei compensi agli Amministratori e Sindaci

In ottemperanza al disposto del punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile l'Amministratore Unico segnala che:

- al Consiglio di Amministrazione sono stati attribuiti compensi al 31 dicembre 2022 per complessivi per euro 161.748,70.
- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, al 31 dicembre 2022 per un importo cumulativo pari a euro 36.400.

Compensi al revisore legale o alla società di revisione

Il corrispettivo complessivo per il controllo contabile di legge e la revisione del bilancio 2022 è di euro 16.000.

Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2022



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 2022 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 2022 è pari a circa euro 896.661 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.

L'Amministratore Unico
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 31/12/2022

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 2022.

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 2022
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

Dopo la crisi pandemica, l'azione istituzionale svolta dal governo nella scorsa legislatura ha portato all'erogazione del bonus al sistema fieristico nazionale. Nel 2021 si è ottenuta una deroga alla legge sugli aiuti di Stato per assicurare al sistema fieristico l'imposizione del "de minimis", che fissa un tetto massimo dei contributi pubblici alle imprese (limitato a 10 milioni di euro). Oltre a ciò, il Ministero del Turismo ha riservato alle Fiere un plafond complessivo a fondo perduto di circa 190 milioni di euro, di cui 130 milioni relativi alle perdite subite nel 2020.

La controllata **Fiera Roma S.r.l.**, nonostante quanto sopra descritto, ha confermato i livelli delle attività dell'anno passato, soprattutto con riferimento alle fiere, mentre, nel rispetto delle misure di sicurezza definite dai competenti organi governativi, è riuscita a svolgere una buona attività concorsistica e convegnistica. In particolare, nel corso del 2022 sono state realizzate 103 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. 10
- d. Convention e Congressi n. 10
- e. Concorsi n. 70 (di cui 15 Formez PA/ Consorzio Digicontest)

Dal 09 Gennaio 2022 tutto il personale di Investimenti Spa e Fiera Roma Srl è tornato a lavorare in sede.

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 floor pari a 25 milioni.

Le condizioni essenziali perché questo possa avvenire sono:

1. L'approvazione della variante urbanistica entro marzo 2020, successivamente estesa al 31 luglio 2020, poi ottenuta il 7 luglio 2020.
2. La rimozione del vincolo fieristico gravante sui 11, 12 13 e 14 (oltre alle relative pertinenze) ed il riconoscimento, di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.

3. La rimozione relativamente al Terreno di Fase 2, del vincolo fieristico, anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'Autorità competente: (i) dell'inattualità della destinazione fieristica, per gli effetti di cui alla Convenzione Urbanistica (art. 6, ultimo comma) e (ii) dell'attualità di una destinazione compatibile e/o comprensiva dell'uso a logistica, entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.
4. Il rinnovo della postergazione del prestito obbligazionario da realizzarsi entro il 30 novembre 2019; tale rinnovo è stato deliberato dall'assemblea degli obbligazionisti in data 30 ottobre 2019.

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

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

Sotto il profilo operativo, l'Accordo di Riequilibrio prevede la formalizzazione di un nuovo Piano delle Vendite e un Structure Memo che specifica tempistiche e modalità operative della attività da implementare. Il rispetto operativo di questi due documenti sarà la condizione essenziale di mantenimento dell'equilibrio finanziario.

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

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

L'Accordo di Riequilibrio ha modificato il precedente Accordo di Risanamento, fissando un percorso temporale e contrattuale da adottare a cura di Investimenti spa per la valorizzazione (i.e. sviluppo dell'iter

urbanistico) e vendita dell'Area Ex Fiera e degli Altri Immobili, come in appresso definiti, finalizzato al recupero dell'equilibrio economico e finanziario di Investimenti spa, che tenga ora conto:

- delle mutate condizioni di mercato, per il più celere e proficuo incontro tra domanda ed offerta, nell'ambito delle procedure di dismissione che la vigente normativa impone di seguire a Investimenti spa, in quanto a controllo pubblico, di seguire;
- della mancata conclusione dell'iter urbanistico della Variante Urbanistica generale entro il 31 dicembre 2018 e della necessità che venga definitivamente concluso entro il 31 marzo 2020;
- della necessità che intervenga la rimozione del vincolo fieristico sui Padiglioni 11, 12, 13 e 14 della Nuova Fiera di Roma ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive dell'uso a logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio.
- della necessità di verificare se sia intervenuta la rimozione del vincolo fieristico, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio su altri quattro Padiglioni della Nuova Fiera di Roma;
- della necessità che, relativamente al Terreno di Fase 2, intervenga la rimozione del vincolo fieristico ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio.
- 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

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 consegirà 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.

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.

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



- preconfezionamento, 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 preconfezionamento, 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 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.

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.

In data 17 aprile 2023 Roma Capitale con nota Prot. QI 69619 ha comunicato a Investimenti S.p.A. l'avvio del procedimento relativo alla Proposta di Variante Urbanistica al Programma Urbanistico Nuova Fiera di Roma (trasmessa a Roma Capitale con Prot. QI 84909 del 19.05.2022 e successive integrazioni Prot. QI 157540 del 26.09.2022 e Prot. QI 177562 del 24.10.2022) ai sensi dell'Art. 4 della Legge Regionale 36/1987 e ss.mm.ii. ai fini della rimozione del vincolo fieristico dei Padiglioni 11, 12, 13, 14 e dell'Area di Fase 2.

Attualmente è in fase di verifica con Roma Capitale la possibilità di procedere ai sensi dell'Art. 6 della Legge Regionale (Intervento diretto) per il cambio di destinazione d'uso limitatamente ai Padiglioni 11, 12, 13, 14. In caso positivo, per i quattro Padiglioni i tempi di cambio di destinazione sarebbero sensibilmente più brevi.

In ottemperanza con quanto previsto dall'art.7.3 dell'Accordo di Riequilibrio sottoscritto con il Creditore Unicredit Spa in data 07/10/2019 (e successivamente modificato in data 30/07/2020 e 31/05/2021) circa la dismissione degli asset immobiliari, la Società ha avviato una procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma.

A seguito dell'Avviso pubblicato da Investimenti Spa su quattro quotidiani locali e nazionali il 3 ottobre 2022, hanno raccolto l'invito a manifestare interesse cinque primarie società del settore immobiliare nazionale e internazionale, che sono state successivamente invitate a partecipare alla procedura di vendita.

Alla data di scadenza prevista inizialmente per il 15 Maggio 2023 e poi prorogata al 15 Giugno 2023 per la presentazione delle offerte, alla Società non sono pervenute offerte. Tuttavia una delle società ha rappresentato il suo persistente interesse ad acquistare l'Immobile ai termini e alle condizioni contenute dell'Offerta.



4. Situazione Fiera Roma Srl

La controllata Fiera Roma Srl ha registrato nel corso del 2022 un risultato negativo pari ad Euro 984.401.

Tale risultato è stato significativamente condizionato dall'elevato incremento dei costi energetici generando un valore di Patrimonio netto negativo pari a Euro 3.612.326 tale da far ricadere la Società nelle condizioni previste dall'art. 2482 ter del Codice Civile.

Si rappresenta come in seguito all'applicazione delle disposizioni di legge emanate in materia di Covid 19 (decreto Liquidità – decreto Rilancio), la società si è avvalsa, in sede di assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, per le perdite maturate nel corso del medesimo esercizio, 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).

Il bilancio, chiuso alla data del 31 dicembre 2022, presenta debiti commerciali nei confronti dei fornitori per un ammontare di circa 6,9 milioni di euro, di cui circa 3,2 milioni di Euro scaduti alla data di riferimento del presente bilancio e 0,65 milioni di Euro che, seppur scaduti, sono sospesi in forza del contenzioso con AMA. Sono presenti inoltre:

- a) debiti tributari, pari a circa 0,7 milioni di euro di cui circa 0,2 milioni di euro già scaduto;
- b) debiti verso altri finanziatori per un importo di circa 6,3 milioni di euro, in forza del finanziamento a tasso agevolato concesso dalla Simest la cui prima rata, pari a 0,8 milioni di euro, risulta scadente al 30 giugno 2024.

L'Amministratore Unico di Fiera Roma Srl ha approvato in data 31 maggio 2023 l'aggiornamento del Piano Industriale 2023-2025: tale piano, nella sua versione definitiva, prevede un consolidamento del Volume d'Affari delle Manifestazioni grazie anche alla sottoscrizione di accordi con Istituzioni locali ed internazionali, un ulteriore sviluppo del ramo Concorsi, il rilancio del Mice ed il pre-pensionamento di circa 8 dipendenti. Si conta inoltre di beneficiare di un contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Lazio per la valorizzazione dell'attività fieristica internazionale e la rimodulazione, da parte della controllante, del canone di locazione del quartiere fieristico.



5. Attività e natura dei ricavi del 2022

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a Euro 3.175.852 e sono relativi al canone di affitto di E. 1.600.000 iscritto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl, ridotto rispetto all'anno scorso che era pari a E. 3.250.000 e alla locazione transitoria ed occasionale di alcuni padiglioni per le varie consultazioni elettorali dell'anno.

Fitti attivi	1.600.000
Concessioni e convenzioni diverse	1.575.852
Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.175.852
Ricavi diversi da rifatturazione	99.569
Sopravvenienze attive	138.563
Altri ricavi	0
Totale Altri ricavi e proventi	238.132

6. Fatti rilevanti dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2022 assumono particolare rilievo:

- Il 2022 è stato ancora caratterizzato dagli effetti negativi prodotti dalla pandemia Covid-19, che ha provocato il rallentamento a livello internazionale di tutte le attività fieristiche e congressuali per quasi tutto l'anno.
- Per il 2022 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. 1.600.000.
- 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. In data 17 aprile 2023 Roma Capitale con nota Prot. QI 69619 ha comunicato a Investimenti S.p.A. l'avvio del procedimento relativo alla Proposta di Variante

Urbanistica al Programma Urbanistico Nuova Fiera di Roma (trasmessa a Roma Capitale con Prot. QI 84909 del 19.05.2022 e successive integrazioni Prot. QI 157540 del 26.09.2022 e Prot. QI 177562 del 24.10.2022) ai sensi dell'Art. 4 della Legge Regionale 36/1987 e ss.mm.ii. ai fini della rimozione del vincolo fieristico dei Padiglioni 11, 12, 13, 14 e dell'Area di Fase 2.

Attualmente è in fase di verifica con Roma Capitale la possibilità di procedere ai sensi dell'Art. 6 della Legge Regionale (Intervento diretto) per il cambio di destinazione d'uso limitatamente ai Padiglioni 11, 12, 13, 14. In caso positivo, per i quattro Padiglioni i tempi di cambio di destinazione sarebbero sensibilmente più brevi.

- L'avvio, in data 3 Ottobre 2022, della procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14 e del terreno di fase 2
- In data 21 luglio 2022 l'Assemblea dei Soci in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio 2021 e la susseguente scadenza del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato per una composizione monocratica per l'organo di governo della Società e la nomina di un Amministratore Unico nella persona del Dott. Luca Voglino.

7. Risultati economico/finanziari della gestione

Nell'esercizio 2022, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 3,5 mln/€, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 2 mln/€. L'EBITDA è pari a 1,1 mln/€ rispetto a 18 mln/€ del 2021. Rispetto al 2021 i ricavi per prestazioni sono derivati dalla locazione del nuovo quartiere fieristico per circa 1,6 mil euro e per la locazione di alcuni padiglioni per lo svolgimento degli scrutini relativi alle varie consultazioni elettorali tenutesi nel corso dell'esercizio.

Nell'esercizio sono stati capitalizzati oneri finanziari sul prestito obbligazionario per circa 0,3 mln/€.

Il risultato netto di bilancio è positivo per circa 0,9 mln/€.

La situazione patrimoniale evidenzia la stabilità del capitale immobilizzato per effetto della sospensione degli ammortamenti, mentre il capitale circolante

aumenta per circa 3 mln/€, come effetto combinato dell'incremento dei crediti vs controllate per 2,6 mln/€ e per 0,8 mln/€ per dell'incremento dei crediti vs clienti. Il patrimonio netto si incrementa di 0,8 mln/€ per effetto dell'utile d'esercizio.

I debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, si incrementano di 1,08 mln/€ per effetto della capitalizzazione degli oneri finanziari sul prestito obbligazionario e dell'incremento dei debiti vs controllate.

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

La posizione finanziaria netta della società è negativa per circa 91 mln/€.

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.

	2020	2021	2022
Ricavi	3.074.240	19.667.974	3.413.984
Costi Operativi	1.092.305	1.620.431	2.235.832
EBITDA	1.981.936	18.047.543	1.178.152
Ammortamenti e acc.ti	1.274.427	3.643.918	5.239
EBIT	707.508	14.403.625	1.172.913
Oneri finanziari netti	-206.431	-207.461	-276.252
Partite straordinarie e svalutazioni	0	-3.017.542	0
EBT	501.078	11.178.623	896.661
Imposte	0	0	0
Risultato netto	501.078	11.178.623	896.661

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

	2020	2021	2022
ROE	0,6%	12,3%	1,0%
ROI	0,2%	7,2%	0,6%
ROS	23,0%	73,2%	34,4%
TURN OVER	0,01	0,10	0,02

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 2020-2022:

	2020	2021	2022
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni nette	139.682.387	136.078.969	136.077.924
Circolante	147.172.623	62.672.452	65.436.016
Totale capitale investito	286.855.011	198.751.421	201.513.940
Mezzi propri	79.523.094	90.701.717	91.598.378
Debiti a M/L termine	196.593.568	96.803.169	97.081.815
Fondi rischi+TFR	7.711.467	7.723.148	7.741.607
Fondo imposte differite	500.000	500.000	500.000
Debiti a breve termine	2.526.882	3.023.387	4.592.142
Totale fonti di finanziamento	286.855.011	198.751.421	201.513.940

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

	2020	2021	2022
Indice di struttura lordo	1,98	1,38	1,39
Indice di struttura netto	0,57	0,67	0,67
Rapporto di indebitamento	2,50	1,10	1,11
Indice di liquidità	58,24	20,73	14,25

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

8. Evoluzione prevedibile della gestione

L'anno 2023 sarà caratterizzato principalmente dai seguenti eventi, per garantire la continuità aziendale:

- a. La ripresa definitiva dell'attività fieristica ed il raggiungimento e mantenimento dei necessari profili di redditività delle manifestazioni che consentirebbero il raggiungimento di una condizione di equilibrio e sostenibilità economico - patrimoniale della controllata Fiera Roma.
- b. Si prevede di ottenere la 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.

c. Conclusione della procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma.

d. Copertura del debito residuo con la Banca

9. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio

- 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.
- La società ha ottenuto la postergazione della scadenza prestito obbligazionario da parte del socio CCIAA di Roma al 31 Dicembre 2024.
- La procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2, avviata in data 03 Ottobre 2022 che prevedeva come data di scadenza per la presentazione delle offerte inizialmente il 15 Maggio 2023 e poi prorogata al 15 Giugno 2023, si è conclusa senza alcun riscontro. Tuttavia una delle società che aveva risposto alla manifestazione di interesse ha rappresentato il suo persistente interesse ad acquistare l'Immobile ai termini e alle condizioni contenute dell'Offerta.
- 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.



10. Continuità aziendale

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 un risultato positivo pari a circa euro 896.000 tenuto conto della rilevazione del canone di locazione attivo nei confronti della controllata Fiera Roma S.r.l. per Euro 1.600.000, degli affitti per le consultazioni elettorali per circa Euro 1.500.000 e della sospensione degli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni materiali della Società per un valore pari ad euro 3.623.894.

Il bilancio presenta un lieve incremento nel livello di indebitamento finanziario verso altri finanziatori per 101 Mln€, a causa degli interessi passivi maturati sul prestito obbligazionario, pur attestandosi ai valori dell'anno precedente pari a circa 84,3 mln/€ oltre ad obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma per un ammontare pari, al 31 dicembre 2022, a circa 12,5 mln/€ in scadenza il 31 Dicembre 2024.

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., divenuto quest'ultimo il principale creditore della società.

Inoltre, a seguito della conclusione dell'operazione di vendita dell'area Ex Fiera, avvenuta nel corso del 2021, l'esposizione debitoria di Investimenti Spa verso YANEZ SPV S.r.l. (il "Creditore"), si attesta ad un valore pari a circa 84,3 mln/€ al 31 dicembre 2022. 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 o ovvero di conversione, in tutto o in parte, 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. In particolare lo stato della richiesta ad oggi è oggetto di valutazione da parte di Roma Capitale.

In data 3 Ottobre 2022 la Società ha avviato una procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma. Alla data di scadenza prevista inizialmente per il 15 Maggio 2023 e poi prorogata al 15 Giugno 2023 per la presentazione delle offerte, alla Società non sono pervenute offerte. Tuttavia una delle società ha rappresentato il suo persistente interesse ad acquistare l'Immobile ai termini e alle condizioni contenute dell'Offerta.

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

- Avveramento delle condizioni previste dal Piano in merito alla eliminazione dei vincoli sui padiglioni del nuovo quartiere fieristico e sull'area Fase 2 ("beni a servizio del debito") entro 26 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo, e, pertanto 31 Luglio 2023;
- 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 della positiva aspettativa relativa alla rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni e sull'area "fase 2, in ragione dell'avvio del relativo iter, nonché della finalizzazione del piano dismissioni, in aderenza all'Accordo di riequilibrio sottoscritto.

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

Al 31 dicembre 2022 sono presenti in bilancio i seguenti crediti e debiti verso la società controllata Fiera Roma srl:

Crediti	Debiti
5.569.753	2.845.997

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

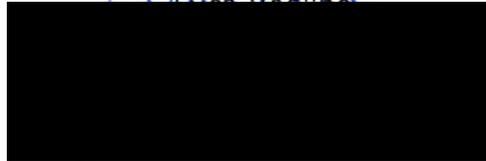
Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria:

- *Rischio tassi d'interesse*: 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.

L'Amministratore Unico



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2022

PROFILO DI INVESTIMENTI SPA

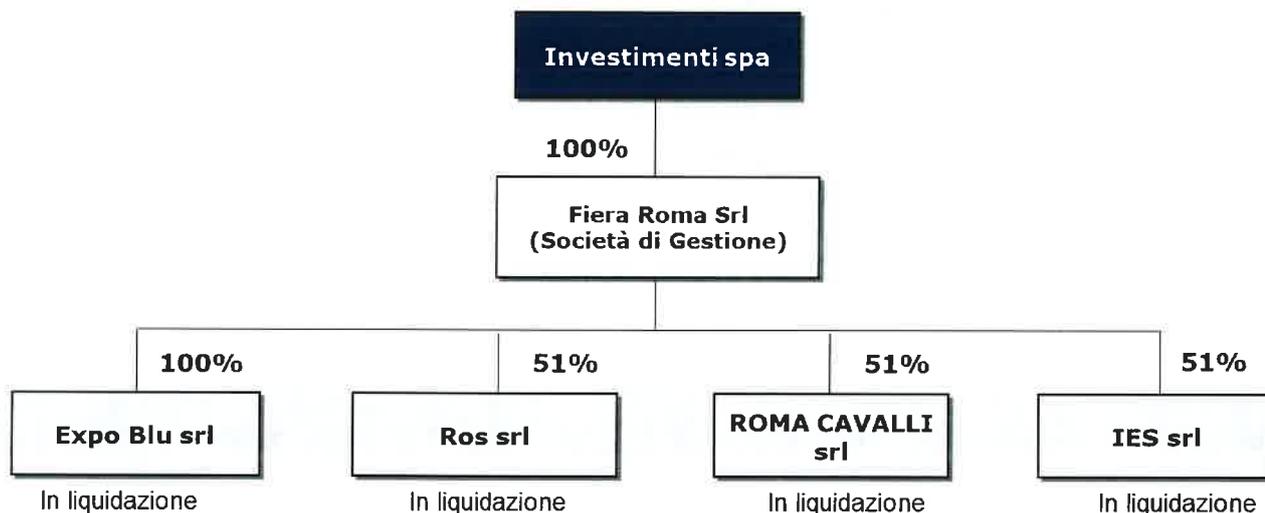
La Società, nata nel 1999 come Fiera di Roma Spa e successivamente denominata Investimenti Spa, ha per oggetto la realizzazione, l'organizzazione e la gestione di un sistema fieristico - espositivo, congressuale e di servizi per la commercializzazione a livello locale, nazionale ed internazionale di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

In data 21 luglio 2022 l'Assemblea dei Soci ha deliberato la nuova struttura di corporate governance di Investimenti Spa articolandola secondo il seguente modello organizzativo e composto dai seguenti organismi: Assemblea dei Soci, Amministratore Unico, Collegio Sindacale e Revisore Legale, oltre all'organo monocratico di Vigilanza 231.

Nel rispetto dei compiti dell'Assemblea, la gestione strategico-organizzativa della società è affidata all'Amministratore Unico 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 2022 e, in relazione a specifici temi, sono aggiornate al 02 Maggio 2023, data della determina dell'Amministratore Unico che ne ha approvato il testo, pubblicato all'indirizzo www.investmentispa.it.

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è fissato in euro 106.323.728 e diviso in n. 619.731 azioni ordinarie del valore nominale inespresso.

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

Le partecipazioni sono suddivise come riportato nella seguente tabella:

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

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.

AMMINISTRATORE UNICO

La nomina e la sostituzione dell'Amministratore Unico 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 Amministratore Unico i che resta in carica per tre esercizi sociali.

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.

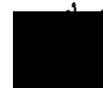
La nomina de Amministratore Unico è riservata agli Enti pubblici partecipanti, in proporzione alla partecipazione azionaria complessiva degli stessi rispetto all'intero capitale sociale. In particolare, a ciascuno degli Enti stessi è riservata la nomina degli amministratori in ragione della propria partecipazione azionaria rispetto all'intero capitale di parte pubblica.

Le informazioni relative all' Amministratore Unico sono pubblicate sul sito aziendale ai sensi della normativa sulla Trasparenza.

COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL CDA

Dall'inizio dell'anno e fino all'Assemblea dei Soci del 21 Luglio 2022 è stato in carica 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.

Secondo le previsioni Statutarie con l'Assemblea del 21 Luglio 2022 è stato nominato un Amministratore Unico: il dr. Luca Voglino. La stessa Assemblea, con astensione della



Regione Lazio, ha determinato in un esercizio la durata della nomina dell'organo amministrativo.

All' Amministratore Unico 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, nonché tutti gli altri poteri.

L' Amministratore Unico della Società 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), all'Amministratore Unico sono riservati i seguenti compiti:

1. Tenere i libri sociali obbligatori;
2. Deliberare il trasferimento della sede sociale all'interno del territorio nazionale;
3. Redigere il bilancio e la relativa relazione sull'attività svolta da sottoporre all'Assemblea dei soci, per l'approvazione nei termini di legge;
4. Predisporre le modifiche dello statuto da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei soci;
5. Nominare al suo interno un Amministratore Delegato, determinando i limiti di delega;
6. Nominare il Direttore Generale definendone poteri e funzioni;
7. Deliberare sulle assunzioni, le promozioni ed il licenziamento del personale dipendente;
8. Predisporre norme regolamentari di gestione della Società;
9. Approvare le convenzioni, i contratti e, in genere, tutti gli atti che comportano impegni di spesa per la Società;
10. 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.;
11. Deliberare la riduzione del capitale sociale in caso di recesso di un socio;
12. Deliberare sugli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative;
13. 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;
14. Deliberare sulle azioni giudiziali e sulla resistenza in giudizio.
15. Può nominare un vice presidente al fine di sostituire il presidente in caso di assenza o impedimento.

Il Consiglio di Amministrazione si è riunito nel corso dell'esercizio 2022 con cadenza regolare, operando in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

In particolare, si sono tenute 2 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 é 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 era stata attribuita una funzione in relazione a precisi compiti, limitati e regolati dal Cda.

In particolare, la Consiglieria Sabrina Loparco ha ricoperto, in base alla delibera del 27 aprile 2020, la funzione di Responsabile della Prevenzione della Corruzione ai sensi della Legge 190/2012 fino alla data della cessazione del CdA. 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.

In data 23 Gennaio 2023 la dott.ssa Sabrina Loparco è stata nominata Responsabile della Prevenzione della Corruzione dall'Amministratore Unico.

L'Amministratore Unico ha 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 27-04-2021, 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 22 Luglio 2022, 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 2023-2025 approvato dal CdA in data 31 Marzo 2023, 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 Capiello 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.

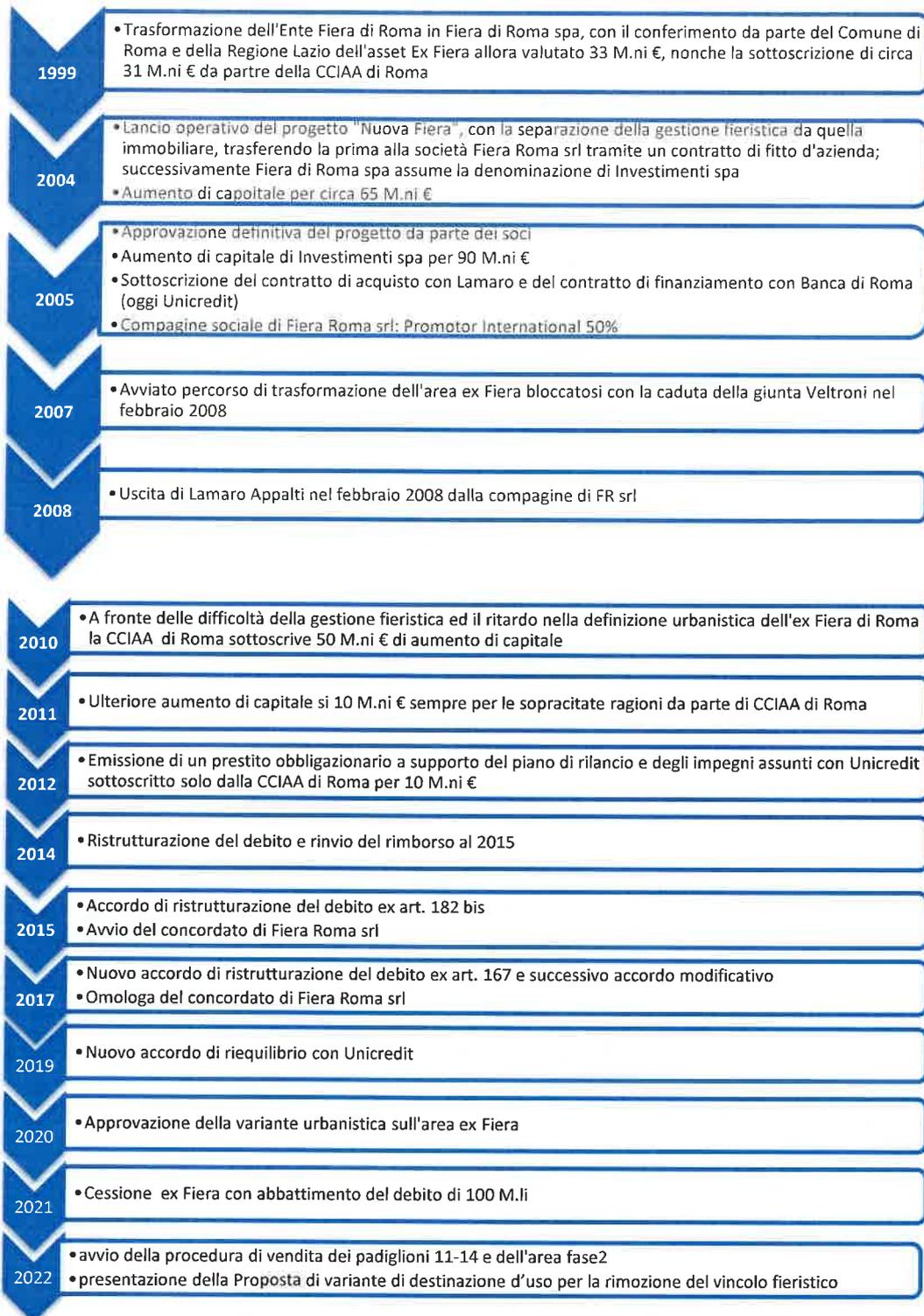
La rappresentanza non può essere conferita né agli amministratori, ai sindaci e ai dipendenti della Società, né alle Società da esse controllate e agli amministratori, sindaci e dipendenti di queste, né ad aziende o istituti di credito.

Nel corso del 2022 si è tenuta una Assemblea Ordinaria il 21 luglio 2022, 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 ottemperanza con quanto previsto dall'art.7.3 dell'Accordo di Riequilibrio sottoscritto con il Creditore Unicredit Spa in data 07/10/2019 (e successivamente modificato in data 30/07/2020 e 31/05/2021) circa la dismissione degli asset immobiliari, la Società ha avviato una procedura di vendita del compendio costituito dai quattro Padiglioni denominati 11, 12, 13 e 14, da porzioni di aree circostanti, da due corpi di fabbrica adiacenti ai Padiglioni 13 e 14, denominati SC4 ed SC5, e dalla limitrofa area non edificata cosiddetta di Fase 2 della Nuova Fiera di Roma.

L'operazione è stata avviata contestualmente alla presentazione della Proposta di variante di destinazione d'uso per la rimozione del vincolo fieristico sulle aree e i fabbricati interessati, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii (Proposta prot. QI/2022/15/7540 del 26.09.2022 e prot. QI/2022/177462 del 25.10.2022).

A seguito dell'Avviso pubblicato da Investimenti Spa su quattro quotidiani locali e nazionali il 3 ottobre 2022, hanno raccolto l'invito a manifestare interesse cinque primarie società del settore immobiliare nazionale e internazionale, che sono state successivamente invitate a partecipare alla procedura di vendita.

Alla data di scadenza prevista inizialmente per il 15 Maggio 2023 e poi prorogata al 15 Giugno 2023 per la presentazione delle offerte, alla Società non sono pervenute offerte. Tuttavia una delle società ha rappresentato il suo persistente interesse ad acquistare l'Immobile ai termini e alle condizioni contenute dell'Offerta.

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 2022

Ai signori azionisti della società INVESTIMENTI SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022 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 896.661 tenuto conto della sospensione degli ammortamenti, consentito dalla Legge.

Il soggetto incaricato della revisione EY Spa ci ha consegnato la propria relazione datata 28 Giugno 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione dei revisori il bilancio d'esercizio al 31/12/2022 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 fino alla modifica dell'organo, 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 2022 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, abbia perfezionato la seconda parte dell'accordo stesso.

L'Amministratore illustra 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).

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.

Tuttavia, il Collegio ha preso atto che, al fine di sanare l'ultima parte del debito, si stia lavorando per l'ottenimento della variante di destinazione d'uso dei beni al servizio del debito (ovvero perseguendo altre possibili alternative per la rimozione del vincolo fieristico in occasione dei lavori di ristrutturazione); inoltre a seguito della procedura di vendita avviata per tali beni, tre operatori del elevato standing hanno dato riscontro alla



lettera d'invito, con offerte anche superiori a 20 milioni di euro nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente vsi trovano, e sono in corso di espletamento le operazioni di Due Diligence previste dal Regolamento.

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 31/12/22, così come redatto dall'Amministratore, in funzione delle aspettative degli stessi.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dall'Amministratore nella nota integrativa.

Roma, 29 Giugno 2023

Il Collegio Sindacale

Antonella Greco (Presidente)

Pierluigi Pace (Sindaco Effettivo)

Mauro Grimani (Sindaco Effettivo)