

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2024 DELLA INVESTIMENTI S.P.A.

- BILANCIO AL 31/12/2024
 - Stato patrimoniale
 - Conto Economico
 - Rendiconto finanziario
 - Nota integrativa
- RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2024
- RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
- RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI
- RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2024

Dati anagrafici	2024
denominazione	INVESTIMENTI SPA
sede	ROMA, Via Portuense 1645/1647 - 00148 (Rm,Italia)
capitale sociale	106.323.728
capitale sociale interamente versato	SI
codice CCIAA	
partita IVA	05554271006
codice fiscale	05554271006
numero REA	898520
forma giuridica	SPA
settore di attività prevalente (ATECO)	682009
società in liquidazione	NO
società con socio unico	NO
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	NO
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
appartenenza a un gruppo	NO
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

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 31/12/24

Stato patrimoniale attivo	31/12/2024	31/12/2023
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	39.517	36.273
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7 Altre	0	0
	<u>39.517</u>	<u>36.273</u>
<i>II. Materiali</i>		
1 Terreni e fabbricati	132.264.036	135.869.635
2 Impianti e macchinario	0	18.295
3 Attrezzature industriali e commerciali	32.400	36.000
4 Altri beni	144.861	145.574
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	<u>132.441.297</u>	<u>136.069.504</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>132.488.365</u>	<u>136.113.329</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	24.329	24.329
- oltre 12 mesi	0	0
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	672.979	197.910
- 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) Tributarie		
- entro 12 mesi	523.056	558.580
- oltre 12 mesi	0	0
5ter) Imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5quarter) Verso altri		
- entro 12 mesi	41.971.876	1.249.507
- oltre 12 mesi	0	0
	<u>43.192.240</u>	<u>2.030.325</u>
 <i>III. Attività finanziarie che non costituiscono im-</i> <i>mobilitazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	643.189	1.626.396
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	181	181
	<u>643.370</u>	<u>1.626.577</u>
 Totale attivo circolante	 98.747.788	 58.569.080
 D) Ratei e risconti	 140.903	 140.892
 Totale attivo	 231.377.057	 194.823.301

Stato patrimoniale passivo	31/12/2024	31/12/2023
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	106.323.728	106.323.728
II. Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0
III. Riserve di rivalutazione	0	0
IV. Riserva legale	652.915	652.915
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Versam. Soci c/aumento capitale	0	0
VI. Altre riserve distintamente indicate	10.284.039	10.284.039
VII. Riserva indisponibile L.104/2000	9.613.069	9.613.069
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-45.431.394	-35.275.374
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	35.155.212	-10.156.020
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	116.597.569	81.442.357
B) Fondi per rischi ed oneri		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	3.270.487	3.270.487
3) Altri	7.596.925	7.596.925
Totale fondi per rischi e oneri	10.867.412	10.867.412
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	166.875	155.330
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	13.950.169	13.359.343
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	84.265.939	84.265.939
6) Acconti		
- entro 12 mesi	1.153	1.153
- oltre 12 mesi	0	0
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.607.950	1.765.018
- oltre 12 mesi	0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	2.895.337	2.760.285
- oltre 12 mesi	0	0
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	552.595	178.802
- oltre 12 mesi	0	0
13) Debiti verso Istituti Previdenziali		
- entro 12 mesi	7.252	7.214
- oltre 12 mesi	0	0
14) Altri Debiti		
- entro 12 mesi	464.753	20.396
- oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti	103.745.148	102.358.150
E) Ratei e risconti	52	52
Totale passivo	231.377.057	194.823.301

Conto Economico	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	375.500	216.698
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	116.034.268	126.585
Totale valore della produzione	116.409.768	343.283
B) COSTI DI PRODUZIONE		
6) <i>Materie prime, sussid, consumo e di merci</i>	268	1.136
7) <i>Per servizi</i>	861.459	1.227.539
8) <i>Per godimentodi beni di terzi</i>	0	0
9) <i>Per personale</i>	168.801	193.593
a) salari e stipendi	119.655	122.584
b) oneri sociali	36.988	59.882
c) trattamento di fine rapporto	12.158	11.126
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	78.764.966	5.096.104
a) Ammortamento immobilizz. immateriali	5.893	4.979
b) Ammortamento immobilizz.materiali	3.628.207	713
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
d) svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibili	75.130.866	5.090.411
11) <i>Variaz. rimanenze mat.prime, suss.consum.</i>	0	0
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	0	0
13) <i>Altri accantonamenti</i>	0	0
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	871.892	684.189
Totale costi della produzione	80.667.385	7.202.561
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	35.742.383	-6.859.278
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	0	0
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	4.318	17.832
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	4.318	17.832
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>	591.489	544.087
17bis <i>Utili e perdite su cambi</i>	0	0
Totale proventi e oneri finanziari	-587.171	-526.255
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) <i>Rivalutazioni</i>	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizz. finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit.partecipaz	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) <i>Svalutazioni</i>	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizz. finanziarie non costit. partecipaz.	0	0
c) di titoli iscritti attivo circolante non costit.partecipaz	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	35.155.212	-7.385.533
20) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	0	2.770.487
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	35.155.212	-10.156.020

RENDICONTO FINANZIARIO

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	35.155.212	(10.156.020)
Imposte sul reddito	-	2.770.487
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	587.171	526.255
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	35.742.383	(6.859.278)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento per rischi	-	-
Accantonamento TFR	12.158	11.126
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.634.100	5.692
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie che non comportano movimentazione monetaria	-	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	39.388.640	(6.842.460)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(475.069)	811.792
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(22.017)	123.700
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	11	13.471
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(52)	-
Decremento/(Incremento) altri crediti	(40.686.845)	5.466.108
Incremento/(Decremento) altri debiti	816.772	52.122
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(978.560)	(375.267)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	3.655	(17.832)
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
Dividendi incassati	-	-
Utilizzo dei fondi rischi e TFR	(11.545)	(478)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(986.450)	(393.577)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(986.450)	(393.577)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	0	(36.000)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	(36.000)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	3.243	(5.097)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	3.243	(5.097)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	3.243	(41.097)
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)	(983.207)	(434.674)
Disponibilità liquide iniziali	1.626.577	2.061.250
Disponibilità liquide finali	643.370	1.626.577



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 31-12-2024

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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".

A partire dall'inizio del presente esercizio la Società ha applicato il nuovo principio contabile OIC 34 "Ricavi", emanato nel mese di aprile 2023 dall'Organismo Italiano di Contabilità ed entrato in vigore per i bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da data successiva. Il principio trova applicazione a tutte le transazioni che comportano l'iscrizione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi indipendentemente dalla loro classificazione nel conto economico. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del nuovo principio i lavori in corso su ordinazione e alcune specifiche fattispecie di ricavi.

Per la descrizione del nuovo principio contabile si veda più avanti lo specifico paragrafo "Ricavi e costi" nei criteri di valutazione della presente Nota Integrativa.

Si precisa che il progetto di bilancio al 31 dicembre 2024 era stato approvato dall'Amministratore Unico in data 07/11/25.

Alla luce di alcuni eventi successivi intervenuti tra l'approvazione del progetto di bilancio da parte dell'Amministratore Unico e la data odierna, si è ritenuto di riadeguare l'informativa di bilancio a tali fatti e di riapprovare dunque il progetto di bilancio nella seduta da parte dell'Amministratore Unico il 11/12/25.

L'Assemblea degli Azionisti è stata convocata per il giorno 19/12/25.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2024 assumono particolare rilievo:

- In data 12 settembre 2024, la società ha rinegoziato con la controllata Fiera Roma i canoni d'affitto della struttura immobiliare e del ramo d'azienda prendendo atto della difficile situazione venutasi a creare per i difetti costruttivi dei manufatti edilizi (così come evidenziati dai periti nominati dal Tribunale). Il mancato ripristino delle strutture, dipeso dalla necessità di non alterare lo stato dei luoghi sino alla definizione del contenzioso legale, ha comportato sia ingenti spese di lavori di manutenzione sia maggiori spese per gli allestimenti delle manifestazioni necessarie per dare corso alle manifestazioni nonché perdita d'affari. A tal fine sono stati rinegoziati i corrispettivi dei contatti d'affitto. tale rinegoziazione ha comportato la rinuncia del credito relativo all'anno 2023 di Euro 6.690.411, già svalutato nel bilancio 2023 e la definizione del minor importo per l'anno 2024 per euro 1.274.375.
- Sono ancora in corso le procedure finalizzate ad ottenere la variazione di destinazione d'uso di padiglioni del nuovo polo fieristico destinati alla vendita. 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 relazione al contenzioso con il Gruppo Lamaro Toti pendente sin dal 2015, con sentenza n. 6067/2024 la Corte di Appello di Roma ha condannato la Generali Italia spa e Progetto Fiera Srl e Lamaro Appalti Spa al pagamento di Euro 115.853.234 a favore della Investimenti S.p.A., a titolo di risarcimento del danno in ordine all'esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Polo Fieristico.

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.

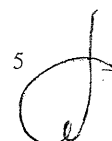
I proventi e gli oneri indicati sono quelli di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o pagamento.

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

5



presente Nota Integrativa.

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

Continuità aziendale

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 un risultato positivo pari a circa euro 35.155.212 tenuto conto del minor importo del credito nei confronti della controllata a fronte dell'accordo convenuto il 12 settembre 2024. In data 27 Marzo 2025 la società ha ricevuto dalla Generali Italia Spa la somma di Euro 41.190.293,41 a titolo di indennizzo assicurativo dovuto in forza della polizza decennale postuma per i gravi vizi costruttivi del Nuovo Polo Fieristico.

La situazione patrimoniale di Investimenti SpA conta quindi su una disponibilità di cassa che, una volta ripianati i debiti, prevederà quale passo successivo e necessario, una serie di investimenti finalizzati al risanamento strutturale del quartiere fieristico, per il ripristino funzionale del complesso immobiliare ed anche, considerando le lagnanze dell'utenza, dell'estetica.

Il bilancio presenta un indebitamento finanziario pari a 103 mln/€ al 31 dicembre 2024, rappresentato per circa 84,3 mln/€ da debiti verso altri finanziatori per 13,4 mln€ da obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma. La società in data 21 ottobre 2024 in sede di Assemblea degli Obbligazionisti, ha modificato il Regolamento del Prestito Obbligazionario "Investimenti S.p.A. 2013-2024" prevedendo come termine ultimo per la restituzione del Prestito Obbligazionario, a titolo di capitale ed interessi, la data del 31 dicembre 2026 precedentemente fissata al 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 2024. 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, e da ultimo slittato al 31 marzo 2026, l'importo di euro 21 mln, anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14.

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.

La società sta inoltre proseguendo l'attività volta alla cessione degli assets con l'obiettivo di finalizzarla entro il termine previsto dagli accordi vigenti.

Si sono esplorate le condizioni per poter addivenire ad una vendita nei termini del 2024 anche con forme "transitorie" di locazione e poi cessione. Allo stato attuale, non essendo state rilasciate le garanzie richieste, la trattativa non si è ancora concretizzata.

Si ricorda che, in data 28/01/25 la Società e la Arec neprix Spa (Yanez) hanno concordato le seguenti modifiche all'Accordo di Riequilibrio:

- Il termine del 31/12/24 è stato sostituito con il nuovo termine del 31/03/26;

- Sono stati modificati gli importi Floor e l'importo dello Stralcio come meglio descritto all'interno del paragrafo 4 della Nota Integrativa;
- Il termine del 31/12/31 previsto dall'art. 10 dell'Accordo relativo alla Clausola di Ristoro, è stato sostituito con il termine del 31/12/38.

In data 30/09/24 con sentenza 6067/2024 la Corte di Appello ha accolto l'appello principale di Investimenti S.p.a. quantificando il costo dei ripristini in E. 115.010.000 condannando Generali Italia s.p.a. al pagamento della somma di E. 40.352.228 e Progetto Fiera s.r.l. e Lamaro Appalti s.p.a., in solido tra loro, al pagamento della somma di E. 74.657.771, a titolo di risarcimento del danno.

Il 29/10/24 la Generali Italia Spa ha presentato istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza adducendo che in forza della suddetta cessione di credito la Generali Italia S.p.A. nulla deve corrispondere alla Investimenti S.p.A. in quanto unica beneficiaria dei crediti derivanti dalla polizza decennale postuma n. 258751153 è la UniCredit S.p.A. In data 27/12/24 Il Tribunale di Treviso ha rigettato l'istanza di sospensione proposta dalla Generali S.p.A, condannandola alla refusione delle spese, liquidate per tale fase cautelare in Euro 8.000,00, oltre spese generali ed accessori di legge.

In data 28 marzo 2025, la Investimenti S.p.A. ha ricevuto l'incasso per Euro 41.140.000 dalla Generali Italia S.p.A. Quanto invece alla condanna di Progetto Fiera S.r.l. e Lamaro Appalti S.p.A., si precisa che appare difficile stimare la possibilità di recupero del credito da parte di Investimenti, considerando che la Lamaro Appalti S.p.A. è stata recentemente ammessa alla procedura di concordato preventivo proponendo per i creditori chirografari (grado riferibile a quello vantato dalla Investimenti S.p.A.), una percentuale di soddisfazione, nell'arco temporale del piano di 7 anni, di poco superiore al 2%.

Viste le circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione delle proroghe dei termini di scadenza ottenuti dai principali creditori della società.

Tali proroghe permetteranno alla società di finalizzare il piano delle dismissioni, in aderenza all'accordo di riequilibrio sottoscritto, continuando a lavorare al processo teso alla rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni e sull'area "fase 2".



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".

Ai fini fiscali si segnala che si è applicato il 2 comma dell'articolo 86 del TUIR confrontando il valore fiscale degli immobili con il valore di indennizzo.

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. l'Amministratore Unico segnala che la società, al 31 dicembre 2024, detiene le seguenti partecipazioni:

Società controllate

Denominazione sociale	Sede Legal sociale	Capitale	Patrimonio netto	Data ultimo bilancio approvato dall'Assemblea	Risultato dell'ultimo esercizio approvato dall'Assemblea	Quota posseduta	Valore al 31/12/2024
Fiera Roma S.r.l.	Roma	1.000.000	(4.324.518)	31/12/2022	(1.696.593)	100%	0

L'ultimo bilancio approvato dalla Fiera Roma S.r.l. è quello relativo al 31 dicembre 2022. le situazioni contabili al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024 della Fiera Roma S.r.l. mostrerebbero dei risultati di patrimonio netto positivi al netto delle perdite fiscali maturate nel 2021 e per le quali la società si è avvalsa della facoltà di sospensione degli obblighi previsti dal codice civile. Per quanto riguarda il 2025, la Investimenti S.p.A. non ha ritenuto di stanziare alcun fondo rischi per la copertura di perdite future della controllata poiché, nel caso non avvenga la

ripresa del business fieristico entro l'esercizio che possa permettere un reintegro del patrimonio netto, si procederà alla liquidazione della controllata.

Altre partecipazioni

Denominazione sociale			Sede legale	Capitale sociale	Quota posseduta	Valore al 31/12/2024
Fond.ne	Acc.Naz.	Santa	Roma	50.126.156	0,01%	5.165
Cecilia						

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 2024 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. Il 19 aprile 2023, il Consiglio di Gestione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha approvato il principio contabile n. 34 sui ricavi che incorpora le modifiche intervenute a seguito del processo di consultazione. Il principio si rende applicabile ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da data successiva. Il nuovo principio, oltre a sistematizzare elementi che erano già contenute in altri standard (principalmente l'OIC 15 "Crediti" e l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"), fornisce indicazioni su fattispecie che non erano precedentemente trattate. L'ambito di applicazione dell'OIC 34 riguarda tutte le operazioni che comportano la rilevazione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel Conto economico, mentre restano esclusi, le cessioni di azienda, i fitti attivi, i ristorni e i lavori in corso su ordinazione (per cui si continuerà ad applicare l'OIC 23), nonché le transazioni che non hanno finalità di compravendita.

Il modello contabile introdotto dal nuovo principio è articolato nelle seguenti fasi:

- determinare il prezzo complessivo del contratto;
- identificare le unità elementari di contabilizzazione distintamente individuabili contenute nel contratto;
- valorizzare le unità elementari di contabilizzazione;

- rilevare il ricavo quando l'unità elementare di contabilizzazione viene adempiuta dall'entità, tenendo in considerazione il fatto che i servizi potrebbero essere resi non in uno specifico momento, ma anche nel corso di un periodo di tempo.

Al fine di individuare i potenziali impatti in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, la Società ha effettuato un'analisi ad esito della quale non sono stati identificati effetti dall'adozione di tale nuovo principio.

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 espese, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce "Debiti Tributarî" nel caso risultasse un debito netto, e nella voce "Crediti verso Altri" nel caso risultasse un credito netto.

Rendiconto Finanziario

La Società 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 2024 è pari a zero.

La compagine sociale al 31 dicembre 2024 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 31/12/2023				Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2024			
	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	129.993	- 57.004	-36.716	36.273	9.136	0	0	- 5.893	139.129	- 62.897	-36.716	39.517
Aviamento	2.083.856	- 2.083.856	0	0	0	0	0	0	2.083.856	- 2.083.856	0	0
Immobilizzazioni in corso e acc.	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	6.798.371	- 6.725.382	-36.716	36.273	9136	0	0	- 5.893	6.807.507	- 6.731.275	-36.716	39.517

La voce delle immobilizzazioni immateriali si è incrementato per un importo di E. 9.136 per l'acquisto di 2 marchi e decrementata per la quota di ammortamento pari a E. 5.893.

II – Immobilizzazioni Materiali

DESCRIZIONE	Saldo al 31/12/2023		Movimenti dell'anno				Saldo al 31/12/2024						
	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	3.605.599	0	3.605.599	213.218.758	(65.576.551)	(15.378.170)	0	0	132.264.036
Impianti e macchinari	18.295		0	0	18.295	0	18.295	42.218.455	(42.218.455)	0	0	0	0
Attrezzature ind. e comm.li	36.000		0	0	3.600	(12.691)	3.600	74.439	(29.348)	0	(12.691)	0	32.400
Altri beni	145.574		0	0	713	(371.092)	713	716.621	(200.667)	0	(371.092)	0	144.861
Immobilizz. in corso e acc.	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Imm.ni Materiali	136.069.504		0	0	3.628.207	(383.783)	3.628.207	256.228.273	(108.025.021)	(15.378.170)	(383.783)	0	132.441.297

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 132.264.036 si è movimentato durante l'esercizio per effetto della quota di ammortamento pari ad euro 3.605.599.

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 117.826.533;
- 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 31/12/24:

FABBRICATI	STORICO	Quota amm.to 2024	f/ammortam. 2024	VALORE NETTO 31/12/24
AREA CASALI NUOVA FIERA DI ROMA	190.000	0	0	190.000
N.P. CENTRO DIREZIONALE	19.667.758,07	393.355,16	5.906.416,39	13.761.341,68
N.P. INGRESSO VISITA TORI 4	5.367.831,04	107.356,62	1.620.840,01	3.746.991,03
N.P. INGRESSO VISITA TORI 3	6.763.846	135.276,91	2.033.268,21	4.730.577,30
N.P. INGRESSO VISITA TORI 1	6.693.073,56	133.861,47	2.020.165,75	4.672.907,81
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC1	3.568.835,49	71.376,71	1.077.602,50	2.491.232,99
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC2	6.258.605,74	125.172,11	1.889.866,24	4.368.739,50
N.P. SERVIZIO COMPLEMENTARE SC4	6.337.105,14	126.742,10	1.911.734,85	4.425.370,30
N.P. PADIGLIONE A3 (n.3)	14.989.323,26	299.786,47	4.525.983,47	10.463.339,79
N.P. PADIGLIONE B5 (n.6)	12.485.590,49	249.711,81	3.769.759,79	8.715.830,70
N.P. PADIGLIONE B6 (n.4)	11.659.490,63	233.189,81	3.519.980,34	8.139.510,29
N.P. PADIGLIONE B8 (n.5)	13.515.051,15	270.301,02	4.056.193,77	9.458.857,38
N.P. PADIGLIONE A4 (n.1)	15.027.814,26	300.556,29	4.535.601,29	10.492.212,97
N.P. PADIGLIONE C6 (n.2)	10.007.873,88	200.157,48	3.021.756,10	6.986.117,78
N.P. PADIGLIONE B4 (n.8)	12.738.712,22	254.774,24	3.823.252,39	8.915.459,83
N.P. PADIGLIONE B7 (n.7)	12.733.302,22	254.666,04	3.822.335,72	8.910.966,50
N.P. PADIGLIONE C8 (n.9)	10.340.551,93	206.811,04	3.090.099,78	7.250.452,15
N.P. PADIGLIONE C7 (n.10)	12.125.166,02	242.503,32	3.631.439,43	8.493.726,59
TOTALE FABBRICATI	187.633.505,59	3.605.598,60	55.794.404,46	126.213.635
			TERRENI	21.428.571
			FONDO SVALUTAZIONE 2014	7.500.000
			FONDI RISCHI OSCILLAZIONE VALORE DI MERCATO	7.878.170
			VALORE NETTO	132.264.036

2. Impianti e macchinari

La voce ammonta a euro 0; si è movimentato durante l'esercizio per effetto della quota di ammortamento.

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 2024	f/ammortam. 2024	VALORE NETTO 31/12/24
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) *	2.264.798,47	0,00	2.264.798,47	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE C3 (n.12) *	1.823.448,36	0,00	1.823.448,36	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE B2 (n.13) *	2.265.878,47	0,00	2.265.878,47	0
N.P. IMPIANTI PADIGLIONE A2 (n.14) *	2.715.559,10	0,00	2.715.559,10	0
IMPIANTO TELEVISIVO	700,00	0,00	700,00	0
EVAC. FUMO MECCAN. +TORR. ANTINC. PAD.13	333.000,00	18.295,00	333.000,00	0
TOTALE IMPIANTI	42.218.455	0,00	42.218.454,79	0
VALORE NETTO				0

3. Attrezzature industriali e commerciali

La voce ammonta a euro 32.400 al netto degli ammortamenti.

4. Altri beni

La voce ammonta a euro 144.861 al netto degli ammortamenti.

III – Immobilizzazioni Finanziarie

Nella voce immobilizzazioni finanziarie è esposto il valore delle partecipazioni al 31 dicembre 2024 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

La partecipazione in Fiera Roma S.r.l. viene riportata solo per memoria non essendo valorizzata.

1 dbis. Partecipazioni in altre imprese

Descrizione	% Capitale Sociale	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2024
Fond. Acc.Nazionale S.Cecilia	0,01%	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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	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 5 dicembre 2023, ha raccolto l'invito a manifestare interesse una società del settore immobiliare nazionale e internazionale.

La procedura è terminata non giungendo ad una conclusione.

In data 15/01/2024 è pervenuta, la manifestazione di interesse all'acquisto da parte della Soc. ODM S.r.l., ma essendo pervenuta fuori termine, non è stata presa in considerazione.

II- Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Verso clienti	24.329	24.329	0
Verso Imprese controllate	672.979	197.910	475.069
Tributari	523.056	558.580	(35.524)
Imposte anticipate	0	0	0
Verso altri (entro l'esercizio successivo)	41.971.875	1.249.507	40.722.368
Totale Crediti	43.192.240	2.030.325	41.161.915

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 della Soc. APA srl, per la concessione in uso degli spazi pubblicitari sulle mura della ex fiera.

2. Crediti verso imprese controllate

L'importo di tali crediti è dato da euro 425.194 relativo a crediti per fatture emesse, mentre euro 247.785 è il credito per fatture da emettere alla controllata Fiera Roma Srl per i canoni di locazione delle antenne Tim maturati dal 2017.

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

5.Bis. Crediti tributari

Sono composti da crediti verso l'Erario per euro 523.056:

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Credito vs Erario per TFR	0	0	0
Crediti vs Erario per IVA	315.050	351.697	(36.646)
Credito vs Erario ritenute su interessi	63.079	61.956	1.123
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	523.056	558.580	(35.524)

5 quarter. Crediti verso altri

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	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	386	386	(0)
Cred.v/s forn. per anticipi	0	0	0
Altri crediti diversi	117.090.619	1.237.385	115.853.234
Fondo svalutazione crediti	(75.130.866)	0	(75.130.866)
Totale Crediti verso Altri	41.971.876	1.249.507	40.722.368

La voce crediti verso altri ammonta ad euro 41.971.876 ed è costituita per circa euro 1.237.385 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. Inoltre è stato rilevato il credito pari a euro 40.722.368 nei confronti della Generali Italia Spa a fronte dell'atto di precetto del Tribunale di Treviso di pagare la sorte capitale liquidata nella sentenza

n. 6067/24 comprensiva degli interessi e degli oneri accessori, liquidato in data 27 marzo 2025.

Si precisa che, come annunciato sopra, con la sentenza n.6067/2024, la Corte di Appello ha condannato altresì Progetto Fiera s.r.l. e Lamaro Appalti s.p.a., in solido tra loro, al pagamento della somma di Euro 74.657.772, a titolo di risarcimento del danno. Tuttavia appare difficile stimare la possibilità di recupero del credito da parte di questa porzione di credito, considerando che la Lamaro Appalti S.p.A. è stata recentemente ammessa alla procedura di concordato preventivo proponendo per i creditori chirografari (grado riferibile a quello vantato dalla Investimenti S.p.A.), una percentuale di soddisfazione, nell'arco temporale del piano di 7 anni, di poco superiore al 2%. Pertanto, si è ritenuto di iscrivere il credito e svalutarlo integralmente.

IV Disponibilità liquide

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Depositi bancari e postali	643.189	1.626.396	(983.206)
Denaro e valori in cassa	181	181	0
Totale Disponibilità Liquide	643.370	1.626.577	(983.206)

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 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi, pari a euro 140.903, sono relativi alle quote delle polizze assicurative 2025, 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 31/12/2024 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	652.915
Altre riserve	13.907.931
Riserva indisponibile L.104/2020	5.989.177
Perdite esercizi precedenti	-45.431.394
Risultato d'esercizio	35.155.212
Totale Patrimonio NETTO	116.597.570

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 2024									
	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 (2023)	106.323.728	13.907.931	5.989.177	0	0	608.082	(36.127.201)	896.661	91.598.378
Destinazione del risultato di esercizio	0	0	0	0	0	44.833	851.827	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 (2023)	106.323.728	13.907.931	5.989.177	0	0	652.915	(35.275.374)	(10.156.020)	81.442.357
Destinazione del risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(10.156.020)	0	0
Incrementi e Decrementi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	35.155.212	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente (2024)	106.323.728	13.907.931	5.989.177	0	0	652.915	(45.431.394)	35.155.212	116.597.570

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	652.915	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	126.873.751		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 652.915.

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 euro 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. Per lo stesso importo, pari agli ammortamenti sospesi nell'anno 2023 è variato il suo ammontare. Rimane invariata nel 2024.

IX. Risultato dell'esercizio

L'utile dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è pari a euro 35.155.212.

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.

Descrizione	31/12/2023	Accantonamenti	Esuberi	Utilizzi	Riclassifiche	31/12/2024
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	3.270.487	0	0	0	0	3.270.487
Totale Fondo per rischi ed oneri	10.867.412	0	0	0	0	10.867.412

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. Il Collegio, quindi, ha trattenuto la causa in decisione, con assegnazione dei termini di legge, ai sensi dell'art. 190 c.p.c. per deposito degli scritti difensivi finali e, segnatamente: (i) un primo termine sino al 15 gennaio 2024, per il deposito della comparsa conclusionale e (ii) un secondo termine sino al 05 febbraio 2024 per il deposito della memoria di replica.

La Corte d'Appello di Roma ha liquidato in E. 722.360,70 oltre Iva e accessori di legge il compenso in favore del collegio peritale con riferimento al giudizio d'appello n. 3955/2015 di R.G. La società ha presentato ricorso con istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del provvedimento in data 09/01/24, con udienza fissata al 09/05/2024. Con sentenza n.575/2024 la Corte di Appello di Roma ha rideterminato il compenso professionale dei CCTTU in E. 34.466.

In data 30/09/24 con sentenza 6067/2024 la Corte di Appello ha accolto l'appello principale di Investimenti s.p.a. quantificando il costo dei ripristini in E. 115.010.000 condannando Generali Italia s.p.a. al pagamento della somma di E. 40.352.228,40 e Progetto Fiera s.r.l. e

Lamaro Appalti s.p.a., in solido tra loro, al pagamento della somma di E. 74.657.771,60, a titolo di risarcimento del danno.

Il 29/10/24 la Generali Italia Spa ha presentato istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza. In data 27/12/24 Il Tribunale di Treviso ha rigettato la istanza di sospensione proposta dalla Generali S.p.A, condannandola alla refusione delle spese, liquidate per tale fase cautelare in Euro 8.000,00, oltre spese generali ed accessori di legge.

Con decreto del 30/10/2025 il Tribunale di Treviso ha fissato al 04/03/2027 l'udienza di precisazione delle conclusioni e discussioni orali, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.

- (ii) Contenzioso tra Investimenti, Progetto Fiera Srl avente ad oggetto l'impugnazione del decreto n.4859/22 di liquidazione dei compensi ai CCTTU. Con ordinanza del 23 aprile 2024 si è rideterminato il compenso dei consulenti nella minor somma di E. 159.979,00 a fronte della precedente liquidazione di E. 283.730,10. Tale provvedimento è stato impugnato dai Consulenti dinnanzi alla Suprema Corte di Cassazione con ricorso notificato in data 21 maggio 2024 e la società ha presentato controricorso nei termini di legge.
- (iii) Contenzioso tra Investimenti, Fondiaria ed altri, pendente, *in prime cure*, dinanzi al Tribunale di Roma, con il n. 27395/2013 del ruolo generale, connesso al contenzioso di cui al paragrafo (i) che precede, promosso nei confronti delle coassicuratrici. E' stato proposto ricorso avverso l'ordinanza di sospensione. L'udienza per la prosecuzione del giudizio è stata fissata il 16/05/18. Con ordinanza in data 28/11/18 è stata ammessa la CTU, il cui giuramento, dopo svariati rinvii, è stato fissato per il 28/05/19: a tale udienza il Giudice ha riservato la decisione in ordine alla sostituzione del CTU, che aveva depositato la rinuncia all'incarico. L'udienza per il giuramento dei CCTTU è stata fissata al 17/09/19. In seguito, è stata fissata l'udienza per l'esame dell'elaborato peritale il 27 Ottobre 2020. Ad oggi è stata fissata l'udienza al 13/06/2022 per l'esame della relazione peritale finale e per la precisazione delle conclusioni. Con sentenza n.1863/23 il Tribunale ha rigettato la domanda della società nei confronti della Zurich e della Unipol. Tale sentenza ha condannato la società al pagamento di E.22.937

alla Lloyd's, E.45.151 alla Zurich, E.94.576 al CTU, E.23.236 a T. Valle, E. 49.151 alla Unipol. Detta sentenza è stata impugnata dinanzi alla Corte di Appello e l'udienza di prima comparizione era stata fissata per il 30/09/23. La Corte verificata la regolare instaurazione del contraddittorio, ha rinviato per la discussione all'udienza del 23 aprile 2026.

- (iv) 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. Rinviata 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. Il Tribunale di Roma con sentenza n.3954 del 04/03/24 ha condannato Roma Capitale al pagamento di E. 3.000.000 oltre a rivalutazione, interessi e spese di lite. Roma Capitale è ricorso in appello per la riforma parziale della sentenza.
- (v) 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. In data 23/04/2025 è stata accolta la richiesta di riunione dei giudizi fissando per la prosecuzione del giudizio, l'udienza del 26/06/2025 da tenersi nelle forme della trattazione scritta. Con decreto del 17/07/2025 la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni al 29/10/2026.
- (vi) 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.
- (vii) 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, condannata al pagamento delle spese di lite per E. 68.730,00 a favore di Roma Capitale, ha presentato ricorso per Cassazione depositato in data 24/11/23. Roma Capitale in data 05/12/23 ha depositato il controricorso. Avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 405/2023 è stato proposto ricorso per cassazione.

- (viii) Contenzioso tra Investimenti e CO.Gi.SE srl, iscritto al n. 28605/2018 del R.G., per dichiarare la responsabilità solidale per pretesa violazione della corretta gestione societaria della controllata Fiera Roma Srl con conseguente condanna al risarcimento del danno patito pari a euro 2.537.823,32 (crediti vantati). Alla prima udienza del 25/02/19 il Tribunale di Roma ha disatteso tutte le richieste delle attrici e ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni prima al 30 Giugno 2020 poi al 08/06/21. In tale data, a causa 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. Con sentenza n. 9162/2024 del 29/5/2024 il Tribunale di Roma ha rigettato le domande formulate dalle attrici nei confronti della Investimenti S.p.A. e ha condannato le controparti al pagamento delle spese di lite per il complessivo importo di Euro 77.700,00. La Co.Gi.Se srl ha promosso a settembre 2024 appello contro tale sentenza e ha fatto istanza per la sospensione dell'esecuzione della stessa. All'udienza del 04/03/2025 la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17/11/2026.
- (ix) Contenzioso Progetto Fiera, da instaurare per dichiarare l'inesistenza di crediti vantati a titolo di oneri di urbanizzazione afferenti le aree della Nuova Fiera.
- (x) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale iscritto al R.G.10349/2020 per la richiesta di nullità o annullamento della Delibera Capitolina n.113 del 15/09/20 relativa alle attività di gestione e di controllo in materia di housing sociale. il Tar per il Lazio con sentenza n. 12214 del 20/06/2025 ha ritenuto il ricorso inammissibile. La società ha impugnato tale sentenza.

- (xi) Contenzioso tra Investimenti e Roma Capitale e Aga 2005 srl 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). L'atto d'appello proposto dalle società 'PROGETTO FIERA S.R.L.' e dalla 'AGA 2005 S.R.L. UNIPERSONALE' avverso la sentenza del TAR per il Lazio, Sez. II bis, n. 14245/2022, con la quale era stato dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse. In attesa fissazione udienza pubblica.
- (xii) 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.
- (xiii) 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.
- (xiv) 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 21/10/24. La Corte ha disatteso la domanda risarcitoria della Investimenti Spa condannandola al pagamento delle spese di lite. La società è ricorsa in appello che si terrà l'11/02/2026.
- (xv) 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. Il Giudice ha rinviato la causa all'udienza del

03/04/2024 dove il giudice ha fissato la data del 09/04/25 per l'interrogatorio formale e la prova documentale. La causa è stata differita d'ufficio al 23/09/2026.

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. Nelle more della fissazione della trattazione alla Corte di Cassazione, la società si è avvalsa della procedura di definizione della lite.
- (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 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
- (v) 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
- (vi) 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
- (vii) 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
- (viii) Imposta Unica Comunale (IUC)- IMU-TASI ANNO 2018 (avviso di accertamento d'ufficio n. 6276 e 7640 del 27/10/23): è stato

presentato ricorso e in data 15/01/25 si è tenuta udienza in relazione all'IMU presso la Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado con sentenza di accoglimento ricorso e spese compensate e in data 23/09/25 ha notificato appello di II grado e la società ha presentato costituzione in giudizio il 21/10/25. Per la Tasi in data 21/02/25 si è tenuta udienza in relazione all'IMU presso la Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado con sentenza di rigetto del ricorso e condanna alle spese per E. 15.000, la società ha presentato Appello in II grado il 21/10/25.

- (ix) Imposta Unica Comunale (IUC)- IMU-TASI ANNO 2019 (avviso di accertamento d'ufficio n. 662192393-94 del 10/11/23) relativo all'area edificabile: è stato presentato ricorso. Per l'IMU in data 19/12/24 si è tenuta udienza presso la Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado con sentenza di rigetto del ricorso e condanna alle spese per E.6.000 e la società ha presentato Appello in II grado il 21/07/25, mentre per la Tasi si è in attesa di fissazione dell'udienza.
- (x) Imposta Unica Comunale (IUC)- IMU-TASI ANNO 2019 (relativa agli immobili): il ricorso per la Tasi è stato respinto, mentre per l'Imu è stata fissata udienza per il 28/11/25.
- (xi) Ricorso per IMU 2020 notificato in data 15/07/24 in attesa di fissazione udienza
- (xii) Ricorso per IMU 2021 notificato in data 15/07/24 in attesa di fissazione udienza
- (xiii) 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 la Corte di Cassazione ha emesso le sentenze n. 25675/23, 25688/23 e 25699/23. La società ha riassunto i giudizi innanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di 2° Grado depositati in data 05/03/24.

Con sentenze n. 2619-25620-2621 del 10/04/25 la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, favorevoli ai giudizi di impugnazione del classamento dei padiglioni fieristici, ha annullato gli avvisi di accertamento per vizi formali, ossia il difetto di

sottoscrizione (Vecchio Polo e Nuovo Polo) e l'estraneità della società (Vecchio Polo parte di terzi).

L'Agenzia delle entrate è stata condannata al pagamento delle spese di lite liquidate in complessivi Euro 48.000.

Il termine a favore dell'ufficio per proporre eventuali ricorsi in Corte di Cassazione scadrà il 24 novembre 2025.

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

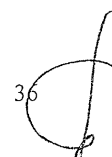
Tale voce evidenzia il valore al 31 dicembre 2024 del fondo da liquidare alla fine del rapporto di lavoro ai dipendenti della società pari a euro 166.875.

D) DEBITI

I debiti sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al	Saldo al	Variazione
	31.12.2024	31.12.2023	
Obbligazioni	13.950.169	13.359.344	590.825
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	1.607.950	1.765.018	(157.068)
Debiti vs imprese controllate	2.895.337	2.760.285	135.052
Debiti tributari	552.595	178.802	373.793
Debiti vs istituti previdenziali	7.252	7.214	38
Altri debiti	464.754	20.396	444.358
TOTALE	103.745.148	102.358.150	1.386.998

36



1. Obbligazioni

In data 06/02/13, con atto del Notaio P. Silvestro Rep. n. 95547 Racc. n. 241132, il Consiglio di Amministrazione ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile di euro 17.050.000 diviso in 17.050 obbligazioni del valore nominale di euro 1.000 fruttanti l'interesse fisso nominale Annuo lordo del 5% pagabile annualmente in via posticipata, da rimborsare entro due anni dalla data di godimento e destinato alla sottoscrizione esclusivamente da parte degli azionisti della società.

In data 15/03/13 solo il socio CCIAA di Roma ha sottoscritto n. 9981 obbligazioni versando alla Investimenti S.p.A. euro 9.981.000; le restanti obbligazioni non sono state sottoscritte.

In data 25 Maggio 2017 l'Assemblea degli Obbligazionisti ha deliberato la proroga del prestito al 31/12/29 con il rinvio del pagamento degli interessi alla scadenza del prestito stesso e la modifica del tasso di remunerazione dal 5% originario al 2,1%+Euribor a 6 mesi a partire dal 26 maggio 2017.

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

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

La società in data 21 Ottobre, in sede di Assemblea degli Obbligazionisti, ha modificato il Regolamento del Prestito Obbligazionario "Investimenti S.p.A. 2013-2024" prevedendo come termine ultimo per la restituzione del Prestito Obbligazionario, a titolo di capitale ed interessi, la data del 31 dicembre 2026.

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 2024.

I debiti sono tutti in ambito nazionale, e la società non vanta debiti in valuta. In data 11 luglio 2005 è stato perfezionato con Medio Credito Centrale S.p.A. e Banca di Roma S.p.A. il contratto di finanziamento per la realizzazione del nuovo polo fieristico pari a euro 305.000.000.

In data 26 gennaio 2007, è stato stipulato tra le parti un primo accordo modificativo del contratto di finanziamento, inteso soltanto a modificare l'importo della linea di credito IVA da euro 73.000.000 ad euro 98.000.000. Successivamente, in data 28 dicembre 2007, le parti hanno siglato un secondo accordo integrativo e modificativo, a seguito del quale i conti correnti aperti presso Banca di Roma e vincolati a MCC per il finanziamento acceso per il project financing risultano essere i seguenti alla data del 31 dicembre 2008:

- linea di credito Base, di euro 115.000.000 per 22 anni (inizialmente era di euro 131.000.000);
- linea di credito Stand by, di euro 6.000.000 per 5 anni;
- linea di credito IVA, di euro 98.000.0000 per 5 anni;
- linea di credito Bridge, di euro 70.000.0000 per 7 anni.

In data 03 Maggio 2011 è stato stipulato tra le parti un terzo accordo modificativo del contratto di finanziamento, volto soltanto a posticipare al 30 Giugno 2011 il rimborso della Linea Bridge.

In data 29 Luglio 2011 è stato siglato il quarto accordo modificativo del contratto di finanziamento con lo scopo principale di accendere una nuova linea (denominata linea base 2) per euro 15.500.000 per far fronte ai rimborsi delle quote capitale delle linee Base e Stand By scadenti nel 2011. Tale linea dovrà essere rimborsata in un'unica soluzione entro il 31 Dicembre 2013. L'accordo

prevede inoltre lo slittamento del rimborso della Linea Bridge al 31 Dicembre 2013.

In data 10 ottobre 2013 la Società ha sottoscritto un nuovo "accordo modificativo di contratto di finanziamento", portando positivamente a conclusione le trattative avviate nel corso del 2013 con Unicredit S.p.A., finalizzate alla ristrutturazione di parte del debito bancario pari a circa euro milioni 85 in scadenza il 31 dicembre 2013. Con tale atto il suddetto debito bancario è stato riscadenzato al 31 Luglio 2014.

In data 29 settembre 2014 è stato sottoscritto con Unicredit S.p.A. il sesto accordo modificativo del contratto di finanziamento che prevede il rimborso delle Linee Bridge e Base 2 al 31 gennaio 2015 e moratoria per 12 mesi delle rate capitale della linea Base con riscadenzamento dei rimborsi al 30 giugno 2029. Tale rinegoziazione si era resa necessaria a causa dello slittamento dei tempi previsti per la conclusione del già citato iter di cessione del vecchio polo fieristico, da cui dipenderà l'acquisizione delle risorse finanziarie da destinare al rimborso.

In data 30 settembre 2015 è stato sottoscritto con Unicredit un nuovo accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

Tale accordo è funzionale a supportare il piano concordatario presentato da Fiera Roma srl, e prevedeva:

- il rinvio dei rimborsi e del pagamento degli oneri finanziari fino al 2016;
- la concessione della finanza-ponte a servizio del concordato di Fiera Roma e degli investimenti da realizzarsi per la manutenzione straordinaria del Nuovo Polo per circa euro milioni 15 di linea aggiuntiva, di cui euro milioni 11,3. circa da destinare al concordato di Fiera Roma ed euro milioni 3,7. circa per le opere di manutenzione straordinaria programmate sul Nuovo Polo.

Tale accordo era condizionato alla definitiva adozione da parte di Roma Capitale della variante urbanistica sull'area "vecchio Polo", necessaria per concretizzare il processo di valorizzazione da tempo avviato.

Tale accordo, in seguito al mancato perfezionamento di talune condizioni sospensive entro il 30 settembre 2016, risulta decaduto.

In data 30 marzo 2017 è stato stipulato un accordo di risanamento con Unicredit ai sensi dell'ex art.67, comma III, let. D del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 a modifica del contratto di finanziamento originario.

Decorso infruttuosamente il termine del 31 dicembre 2018 per l'ottenimento della variante urbanistica dell'area "ex Fiera", Investimenti S.p.A. ha avviato i contatti con Unicredit SpA al fine di addivenire ad un nuovo accordo, così come previsto dall'articolo 9 dell'Accordo di Risanamento.

Si segnala che con riferimento al nuovo Accordo di Riequilibrio sottoscritto in data 7 ottobre 2019, gli effetti di natura economica, patrimoniale e finanziaria, descritti nell'apposito paragrafo "Informativa relativa agli effetti legati all'Accordo di Riequilibrio", si produrranno negli esercizi successivi a quello in chiusura al 31 dicembre 2019.

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

L'azienda aveva sottoscritto il 7 ottobre 2019 un nuovo accordo di riequilibrio con Unicredit, che consentiva la ridefinizione degli assets a servizio del debito ed un meccanismo di 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.

Il 28/01/25 la Società e la Arec neprix Spa (Yanez) hanno concordato le seguenti modifiche all'Accordo di Riequilibrio:

- Il termine del 31/12/24 previsto agli artt. 7.3.1 (b), 8.1 (B) e 10 (b) è stato sostituito con il nuovo termine del 31/03/26.
- L'ammontare dell'Importo Floor è stato modificato in Euro 21.000.000 e l'ammontare dell'Importo Stralciato è stato modificato in Euro 35.000.000.
- Il termine del 31/12/31, previsto dall'art. 10 dell'Accordo, relativo alla

Clausola di Ristoro, è stato sostituito con il termine del 31/12/38.

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 1.607.950, 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 2024 è pari ad euro 2.895.337 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Iva in sospensione d'imposta	59.561	59.561	0
Erario c/ritenute lavoro autonomo	32.993	26.434	6.559
Erario c/ritenute lavoro dipendente	5.061	4.819	242
Erario c/ritenute contratti collaborazione	0	0	0
Erario c/ritenute T.F.R.	134	(1.448)	1.582
Addizionale comunale e regionale	0	0	0
Altri debiti tributari	454.845	89.436	365.409
TOTALE	552.593	178.802	373.791

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 31/12/24	Saldo al 31/12/23	Variazione
Debiti verso INPS	6.101	6.163	(62)
Debiti verso INAIL mese	362	263	98
Debiti verso INPS per contributi 10-14%	0	0	0
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	27	25	2
Totale debiti verso istituti previdenziali	7.252	7.214	38

14. Altri Debiti

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Personale c/to retribuzioni nette	5.067	4.837	230
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.)	13.137	15.559	(2.422)
Altri Debiti	446.550	0	446.550
Totale Altri Debiti	464.753	20.396	444.356

A fronte della sentenza 6067/2024 sono state rilevati Debiti verso Altri a fronte delle sopravvenienze passive relative alla condanna della società al pagamento delle spese di lite nei riguardi della Silvano Toti Holding Spa e dei fratelli Toti.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	375.500	216.698	158.802
Altri ricavi e proventi	116.034.268	126.585	115.907.683
Totale Ricavi	116.409.768	343.283	116.066.485

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 la parte del canone di affitto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl dopo l'abbattimento di E. 1.274.374 derivante dall'accordo del 12 settembre 2024 e il canone per la concessione alla TIM delle aree utilizzate per le antenne la rifatturazione dei costi sostenuti per le polizze assicurative. 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	325.625
Concessioni e convenzioni diverse	49.875
Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni	375.500
Ricavi diversi da rifatturazione	99.569
Sopravvenienze attive	115.934.658
Altri ricavi	40
Totale Altri ricavi e proventi	116.034.268

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.

E' stata contabilizzata la sopravvenienza di E.115.853.234 in ragione della sentenza n. 6067/2024 in cui la Corte di Appello di Roma ha condannato la

Generali Italia spa e Progetto Fiera Srl e Lamaro Appalti Spa al pagamento di detta somma a titolo di risarcimento del danno in ordine all'esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Polo Fieristico.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Materie prime, sussid, consumo e di merci	268	1.136	(868)
Per servizi	861.459	1.227.539	(366.080)
Per godimento di beni di terzi	0	0	0
Per personale	168.801	193.593	(24.792)
Ammortamento immobilizz. immateriali	5.893	4.979	914
Ammortamento immobilizz. materiali	3.628.207	713	3.627.494
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni finanziari	0	0	0
Svalutazioni crediti	75.130.866	5.090.411	70.040.455
Accantonamento per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	871.892	684.189	187.703
Totale Costi della Produzione	80.667.385	7.202.561	73.464.824

7) Spese per servizi

La composizione per principali tipologie di costi è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Spese di trasporto	0	0	0
Spese di utenza	0	0	0
Spese postali e di spedizione	48	32	16
Spese di pulizia e smaltimento	0	0	0
Spese di comunicazione	0	15.850	(15.850)
Spese di rappresentanza	144	87	56
Spese di manutenzione autovetture	0	0	0
Spese di viaggio e soggiorno	0	0	0
Spese per premi assicurativi	113.418	112.742	676
Spese per manutenzione e riparazione beni	3.592	252.502	(248.910)
Spese per emolumenti organo amministrativo	156.000	156.000	0
Spese per emolumenti organi di controllo	36.400	35.795	605
Spese per prestazioni professionali	546.157	649.976	(103.819)
Spese per servizi generali	5.701	4.555	1.146
Altri costi	0	0	0
Totale Spese per Servizi	861.459	1.227.539	(366.080)

9) Costi per il personale

Di seguito si indicano i costi del personale alle dipendenze della Società alla data del 31 dicembre 2024.

Descrizione	Saldo a		Variazione
	31/12/2024	31/12/2023	
Salari e stipendi	119.655	122.584	(2.929)
Oneri sociali e assicurativi	36.988	59.882	(22.894)
Trattamento fine rapporto	12.158	11.126	1.032
Altri costi	0	0	0
Totale	168.801	193.593	(24.792)

10 a. Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali

Sono stati effettuati ammortamenti relativi ai marchi per E. 5.893.

10 b. Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

Sono stati effettuati ammortamenti relativamente alle immobilizzazioni materiali per E. 3.628.207.

10 d. Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante

La svalutazione dei crediti è riferita principalmente alla integrale svalutazione dei crediti verso Progetto Fiera S.r.l. e Lamaro Appalti S.p.A., che sono stati condannati in solido tra loro al pagamento di 74 milioni di Euro dalla sentenza n. 6067/2024. Tuttavia appare difficile stimare la possibilità di recupero del credito considerando che la Lamaro Appalti S.p.A. è stata recentemente ammessa alla procedura di concordato preventivo proponendo per i creditori chirografari (grado riferibile a quello vantato dalla Investimenti S.p.A.), una percentuale di soddisfazione, nell'arco temporale del piano di 7 anni, di poco superiore al 2%.

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 31/12/2024	Saldo 31/12/2023	Variazione
Imposta di registro	31.412	7.109	24.303
Imposte e tasse di vidimazione	817	1.125	(308)
Sanzioni amministrative	3.132	486	2.646
Diritti camerali	234	403	(169)
Quote associative	2.700	0	2.700
Abbonamenti	0	7.440	(7.440)
Sopravvenienze passive e insussistenze	446.604	536.333	(89.730)
Perdite su crediti	0	0	0
Sconti e abbuoni passivi	0	0	0
Oneri diversi	0	0	0
Imposte anni precedenti	386.993	131.293	255.700
Totale Oneri diversi	871.892	684.189	187.703

A fronte della sentenza 6067/2024 sono state rilevate sopravvenienze passive in relazione alla condanna della società al pagamento delle spese di lite nei riguardi della Silvano Toti Holding Spa e dei fratelli Toti.

c) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Interessi e altri proventi finanziari	4.318	17.832	(13.514)
Interessi e altri oneri finanziari	(591.489)	(544.087)	(47.402)
Totale proventi e oneri finanziari	(587.171)	(526.255)	(60.917)

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

Interessi attivi maturati sui c/c bancari al 31-12-24	4.318
Totale interessi e altri proventi finanziari	4.318

Gli interessi ed altri oneri finanziari sono così suddivisi:

Oneri bancari per commissioni e interessi passivi su c/c ordinario	662
Interessi passivi su mutui	0
Interessi passivi su prestito obbligazionario	590.826
Totale interessi e altri oneri finanziari	591.489

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 ancora registrate imposte correnti di competenza. Di seguito i prospetti esplicativi:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	35.155.212	
Onere fiscale teorico (%)	24%	
Variazioni in aumento	396.071	
Variazioni in diminuzione	-115.853.234	
Totale variazioni	-115.457.163	
Imponibile fiscale	-80.301.951	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	0	0

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	111.042.049	
Imposta	4,82%	
Variazioni in aumento	0	
Variazioni in diminuzione	-115.280.618	
Deduzioni	168.256	
Valore della produzione Netta	-4.406.825	
Imponibile Irap	-4.406.825	
IRAP corrente per l'esercizio	-212.409	0

Ai fini fiscali si segnala che si è applicato il 2 comma dell'articolo 86 del TUIR confrontando il valore fiscale degli immobili con il valore di indennizzo.

Altre informazioni

Impegni e garanzie

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	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			
Fideiussioni prestate	0	0	0

La situazione dei beni concessi in affitto il 02/02/2004 e con riferimento al 31/12/2024, 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
<u>Differenza tra Attivo e Passivo: 176.774</u>			

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 21,0 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.

Si sono esplorate le condizioni per poter addivenire ad una vendita nei termini del 2024 anche con forme "transitorie" di locazione e poi cessione. Purtroppo, allo stato attuale, non essendo state rilasciate le garanzie richieste, la trattativa non si è concretizzata.

Inoltre, a Dicembre 2023, è stato pubblicato un ulteriore avviso per richiedere manifestazioni di interesse per il medesimo complesso immobiliare.

L'avviso non ha avuto riscontri.

Investimenti spa sta comunque proseguendo l'attività volta alla cessione con l'obiettivo di finalizzarla entro il termine previsto dagli accordi vigenti.

Il 28/01/25 la Società e la Arec Neprix Spa (Yanez) hanno concordato le seguenti modifiche all'Accordo di Riequilibrio:

- Il termine del 31/12/24 previsto agli artt. 7.3.1 (b), 8.1 (B) e 10 (b) è stato sostituito con il nuovo termine del 31/03/26.
- L'ammontare dell'Importo Floor è stato modificato in Euro 21.000.000 e l'ammontare dell'Importo Stralciato è stato modificato in Euro 35.000.000.
- Il termine del 31/12/31, previsto dall'art. 10 dell'Accordo, relativo alla Clausola di Ristoro, è stato sostituito con il termine del 31/12/38.

Personale

In ottemperanza al disposto del punto 15 dell'art. 2427 del Codice Civile l'Amministratore Unico segnala che alla data del 31 dicembre 2024 la Società ha n. 3 dipendenti in forza, di cui 2 a part-time e uno a tempo pieno, ripartiti come segue:

Qualifica	Esercizio 2024	Esercizio 2023
Dirigenti	0	0
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Operai	0	0
Organico complessivo	3	3

E' stato confermato, anche per il 2024, il distacco di una unità dalla controllata Fiera Roma Srl.

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:

- all'Amministratore Unico sono stati attribuiti compensi al 31 dicembre 2024 per complessivi per euro 156.000.

- al Collegio Sindacale sono stati attribuiti compensi professionali, al 31 dicembre 2024 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 2024 è di euro 16.000.

Fatti salienti successivi alla chiusura dell'esercizio sociale 2024

Il 28/01/25 la Società e la Arec neprix Spa (Yanez) hanno concordato la proroga del termine di scadenza dell'Accordo di Riequilibrio al 31/03/26.

In data 30/03/25 la società ha incassato dalla Generali Italia Spa la somma di E. 41.190.293,41 a fronte dell'atto di precetto del Tribunale di Treviso di pagare la sorte capitale liquidata nella sentenza n. 6067/24 comprensiva degli interessi e degli oneri accessori.

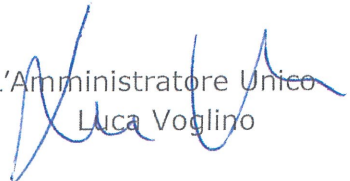
Erogazioni pubbliche - Informativa ex artt. 125-129 - Legge 124/2017

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 2024 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 2024 è pari a Euro 35.155.212. L'Amministratore Unico propone quindi che l'utile sia destinato alla copertura delle perdite degli esercizi precedenti, al netto dell'accantonamento alla Riserva Legale di cui all'art.2430 c.c.

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 31/12/2024**

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 2024.

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 2024
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


1. Elementi di sviluppo del Nuovo Polo Fieristico

Il mercato Fieristico – congressuale

Dopo la crisi pandemica degli anni 2020 - 2021 e la conseguente azione istituzionale svolta dal governo con l'erogazione dei bonus a favore del sistema fieristico nazionale per fare fronte a tale crisi mondiale, nel 2022 si è registrato un primo recupero dell'intero settore fieristico con dati in aumento rispetto al biennio precedente. Nel 2023 poi, con oltre 16 milioni di visitatori, pari a circa il 14% in più rispetto al 2022, e 125mila espositori, il sistema fieristico italiano ha chiuso l'esercizio con un deciso passo in avanti verso il pieno recupero dei numeri (ancora al di sotto di un buon 10%) rispetto al 2019, ultimo anno pre pandemia.

Occorre inoltre dire che nell'ultimo quinquennio si è assistito ad una diminuzione della presenza nelle compagini sociali fieristiche di Camere di Commercio, Regioni, Province e Comuni ed a un progressivo aumento di presenze di Banche e loro fondazioni e di altri soci minori.

Per il 2024 e 2025 l'obiettivo generale dell'intero comparto fieristico è quello di proiettarsi di più sui mercati internazionali, facendo network, in modo tale da creare un unico braccio che possa consentire alle fiere di presentarsi compatte all'estero.

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 2024 sono state realizzate 75 manifestazioni, così articolate:

- a. Manifestazioni Dirette e Indirette n. 34
- b. Eventi vari (Set cinematografici, shooting fotografici, Test auto, varie) n.3
- c. Convention e Congressi n. 10

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:

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

Immobili oggetto di cessione

Ricorrendo le condizioni essenziali dell'Accordo di Riequilibrio, quali

dinnanzi esplicitate e fatta salva la Clausola di Ristoro, sono considerati a servizio del debito i seguenti assets di Investimenti spa:

- (i) Area ex Fiera, una volta concluso entro il 31.03.2020, successivamente estesa al 31 luglio 2020, e definito mediante approvazione della Variante Urbanistica, il processo di valorizzazione. La variante urbanistica è stata approvata il 7 luglio 2020.
- (ii) Terreno di Fase 2, in esito alla rimozione del vincolo fieristico ed al riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- (i) Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai nn. 11, 12, 13 e 14, di cui sia stata previamente conseguita la rimozione del vincolo fieristico il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- (ii) altri quattro Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai nn. 7, 8, 9 e 10, a condizione che, nei 12 mesi successivi al perfezionamento dell'Accordo di Riequilibrio, Roma Capitale abbia formalmente consentito la rimozione del vincolo fieristico anche su questi.

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

- (i) il procedimento di dismissione dell'Area ex Fiera si concluda, salvo sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dal conseguimento dell'approvazione della Variante Urbanistica da conseguirsi entro il nuovo termine del 31 marzo 2020, prorogato al 31 luglio 2020;
- (ii) il procedimento di dismissione dei Padiglioni della Nuova Fiera Roma, contraddistinti dai n. 11, 12, 13 e 14 si concluda, salvo sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dalla intervenuta rimozione del vincolo fieristico e dal riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;

- (iii) il procedimento di dismissione del Terreno di Fase 2, si concluda, salvo la sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dall'intervenuta rimozione del vincolo fieristico, anche mediante presa d'atto, della sua inattualità, ai sensi di Convenzione e dal riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio

il procedimento di dismissione dei residui ulteriori quattro Padiglioni della Nuova Fiera Roma si concluda, salvo sua reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dalla eventuale rimozione del vincolo fieristico, dovendosi, diversamente, gli stessi, ritenere stralciati dal contesto degli assets a servizio del debito, al ricorrere di specifiche condizioni tra cui la mancata modifica della destinazione urbanistica.

Obblighi assunti da Investimenti spa

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

- puntuale ed esatto rispetto di ciascuna previsione del Nuovo Piano Vendite;
- attribuzione al CRO delle funzioni necessarie all'assolvimento dell'obbligo informativo di cui appresso circa l'iter urbanistico/edilizio e la implementazione del Nuovo Piano Vendite
- obbligo di Investimenti spa di informare puntualmente Unicredit con relazioni trimestrali del CRO sull'andamento di tutti gli iter urbanistici ed edilizi intrapresi ai sensi dell'Accordo di Riequilibrio, anche tramite eventuali comunicazioni di aggiornamento delle Amministrazioni competenti da ottenere a mezzo di periodiche richieste di accesso agli atti, anche civico; la prima è stata effettuata il 31 ottobre 2019. Investimenti spa dovrà, se ne ricorrano i presupposti, impugnare l'eventuale diniego di accesso agli atti da parte delle Amministrazioni competenti;
- la Banca Finanziatrice non abbia ricevuto evidenza scritta entro e non oltre il 30 novembre 2019 che il regolamento del Prestito Obbligazionario sia stato modificato in maniera tale da posticipare e/o postergare il termine per qualsiasi pagamento dovuto dalla Società (a titolo di capitale o interessi), ai

sensi del Prestito Obbligazionario ad una data successiva alla Data di Scadenza Finale e che tale modifica sia valida, efficace e vincolante; come già esplicitato in precedenza, in data 31 ottobre 2019 l'Assemblea degli obbligazionisti ha deliberato il rinnovo della postergazione.

- ottenimento Variante Urbanistica Area ex Fiera entro il 31/3/2020, successivamente estesa al 31 luglio 2020 e rilasciata il 7 luglio 2020.
- pubblicazione bando di gara Area Ex Fiera, in coerenza con il piano vendite;
- ottenimento rimozione vincolo fieristico relativamente almeno ai Padiglioni n. 11, 12, 13 e 14 e riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio;
- ottenimento rimozione vincolo fieristico relativamente al Terreno di Fase 2 e riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica, entro 26 mesi dalla stipula dell'Accordo di Riequilibrio.

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

- se Investimenti spa dovesse riuscire ad ottenere:
 - (i) la rimozione del vincolo fieristico con riferimento ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14 ed il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica,
 - (ii) la rimozione del vincolo fieristico con riferimento al Terreno di Fase 2, anche mediante presa d'atto, della sua inattualità, ai sensi di Convenzione, ed il riconoscimento di funzioni di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso logistica ovvero
fornisca evidenza (tramite comunicazione/deliberazione delle autorità competenti e pareri legali pro-veritate da parte di consulenti indipendenti) che la destinazione d'uso dei Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e del Terreno di Fase 2 risultante all'esito della rimozione del vincolo fieristico è compatibile con la destinazione d'uso logistica, si procederà con il Nuovo Piano Vendite, che dovrà essere concluso nei 42 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio e cui conseguirà l'esdebitamento agevolato di cui si è dato contezza in precedenza.

- se Investimenti spa non dovesse conseguire la rimozione del vincolo fieristico e il riconoscimento di funzioni insediabili compatibili e/o comprensive della destinazione d'uso a logistica sui Padiglioni 11, 12, 13 E 14 e sul Terreno di Fase 2, ma fosse in grado di fornire evidenza documentale e tecnico/ legale (tramite comunicazione/deliberazione delle autorità competenti e pareri legali pro-veritate da parte di consulenti indipendenti) che attesti:
 - (i) che la destinazione d'uso logistica è incompatibile con le aree, le zone e/o i comparti dove sono situati gli assets, con la indicazione di quali destinazioni d'uso siano compatibili ed ottenibili sulle aree, ovvero
 - (ii) che sia necessaria una procedura più dispendiosa in termini di tempo e formalità e quindi non completabile entro il suddetto termine di 26 mesi (ad esempio variante piano regolatore generale) per ottenere la destinazione di uso logistica,
inizierà un periodo di standstill di sei mesi nel corso del quale le Parti dovranno negoziare in buona fede un nuovo percorso di valorizzazione degli assets. Nel corso di tale periodo di standstill, Investimenti spa dovrà fornire quanto prima ad Unicredit uno studio tecnico sulle aree e sulla loro valorizzazione, con il dettaglio dei vari passaggi e formalità da adempiere per ottenere la destinazione d'uso che verrà concordata tra le Parti nel periodo di standstill. Qualora, le Parti non dovessero raggiungere un accordo entro il suddetto periodo di standstill sul nuovo percorso di valorizzazione degli assets, Investimenti spa dovrà rimborsare ad Unicredit, a valere sui maggiori importi dovuti alla stessa, entro i 16 mesi successivi dalla scadenza del periodo di standstill, un importo non inferiore ad Euro 25 milioni (lo "Importo Floor", quale pre-concordato tra le Parti, ovvero, se maggiore, all'importo ricavato, al netto dei costi, dall'eventuale vendita di detti assets (il "Maggior Importo"). A tal fine, decorso il periodo di standstill senza che si sia trovato un nuovo accordo tra le Parti, Investimenti spa potrà anche procedere alla vendita di tali assets con le modalità che riterrà più opportune, nel rispetto della normativa applicabile, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo della Società di corrispondere alla Banca Finanziatrice l'Importo Floor entro i 16 mesi successivi alla scadenza del Periodo di Standstill. All'esito del pagamento dell'Importo Floor o del Maggior Importo, Unicredit dovrà cancellare le ipoteche iscritte sui Padiglioni 11, 12, 13 e 14 e sul Terreno di Fase 2.

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

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 confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio;

- c. il procedimento di dismissione del Terreno di Fase 2, debba concludersi, salvo reiterazione a prezzo ribassato o con la modalità di aggiudicazione al miglior offerente, entro 8 mesi dall'intervenuta rimozione del vincolo fieristico anche tramite presa d'atto, con deliberazione dell'autorità competente, dell'inattualità della destinazione fieristica e dell'attualità di una destinazione compatibile e/o comprensiva dell'uso "a logistica", ovvero analoga od assimilabile a quella logistica che permetta l'insediamento di immobili destinati al confezionamento, immagazzinamento e trasporto merci, da conseguirsi entro 26 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Riequilibrio.

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

In data 25 maggio 2021 il Dott. Mario Civetta, esperto in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare, ha rilasciato un'appendice di integrazione e conferma dell'Attestazione circa l'idoneità del Piano di Risanamento, come aggiornato in base al secondo atto modificativo dell'Accordo di Riequilibrio.

Il 09 Dicembre 2021 l'area Ex Fiera è stata ceduta 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.

Il 28/01/25 la Società e la Arc neprix Spa (Yanez) hanno concordato le seguenti modifiche all'Accordo di Riequilibrio:

- Il termine del 31/12/24 previsto agli artt. 7.3.1 (b), 8.1 (B) e 10 (b) è stato sostituito con il nuovo termine del 31/03/26.
- L'ammontare dell'Importo Floor è stato modificato in Euro 21.000.000 e l'ammontare dell'Importo Stralciato è stato modificato in Euro 35.000.000.
- Il termine del 31/12/31, previsto dall'art. 10 dell'Accordo, relativo alla Clausola di Ristoro, è stato sostituito con il termine del 31/12/38.

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.

Si sono esplorate le condizioni per poter addivenire ad una vendita nei termini del 2024 anche con forme "transitorie" di locazione e poi cessione. Purtroppo, allo stato attuale, non essendo state rilasciate le garanzie richieste, la trattativa non si è concretizzata.

Inoltre, a Dicembre 2023, è stato pubblicato un ulteriore avviso per richiedere manifestazioni di interesse per il medesimo complesso immobiliare. L'avviso non ha avuto riscontri.

Investimenti spa sta comunque proseguendo l'attività volta alla cessione con l'obiettivo di finalizzarla entro il termine previsto dagli accordi vigenti.

Situazione Fiera Roma S.r.l.

La controllata Fiera Roma S.r.l. ha registrato nel corso del 2023, sulla base della situazione contabile provvisoria, un risultato positivo pari ad Euro 1.658.299. Tuttavia, sia la situazione contabile al 31 dicembre 2023 che quella al 31 dicembre 2024, mostrano un patrimonio netto negativo pari rispettivamente a Euro 2.666.219 negativi ed Euro 4.545.000 negativi, al lordo tuttavia, delle perdite fiscali maturate nel 2020 e per le quali la società si è avvalsa della facoltà di sospensione degli obblighi previsti dal codice civile.

Tale risultato è stato significativamente condizionato sia dal protrarsi dell'incremento dei costi energetici che dalla riduzione del fatturato del comparto dei concorsi generando un valore di Patrimonio netto negativo sia nel 2023 che nel 2024 tale da far ricadere la Società nelle condizioni previste dall'art. 2482 ter

del Codice Civile.

Si rappresenta infatti 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).

Inoltre, si segnala come, con atto notarile del 3 agosto 2021, il socio unico Investimenti SpA ha provveduto al ripianamento della perdita economica già patita nel corso del 2019, pari ad Euro 3.017.542, mediante rinuncia ai crediti di natura commerciale autorizzandone, alla stessa data, la relativa ricapitalizzazione sino alla concorrenza del suddetto importo.

Si segnala inoltre come, in data 12 settembre 2024, ha rinegoziato con la controllata Fiera Roma i canoni d'affitto della struttura immobiliare e del ramo d'azienda prendendo atto della difficile situazione venutasi a creare per i difetti costruttivi dei manufatti edilizi (così come evidenziati dai periti nominati dal Tribunale). Il mancato ripristino delle strutture, dipeso dalla necessità di non alterare lo stato dei luoghi sino alla definizione del contenzioso legale, ha comportato sia ingenti spese di lavori di manutenzione sia maggiori spese per gli allestimenti delle manifestazioni necessarie per dare corso alle manifestazioni nonché perdita d'affari.

L'Amministratore Unico ha approvato in data 31 maggio 2023 l'aggiornamento del Piano Industriale 2023-2025: lo stesso è stato oggetto di attestazione in pari data dal medesimo professionista indipendente.

Il Piano, nella sua versione definitiva, prevedeva 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 contava inoltre di beneficiare di un contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Lazio per la valorizzazione dell'attività fieristica internazionale.

Tuttavia, in ragione delle mutate condizioni di politica internazionali, l'Amministratore Unico ha ritenuto opportuno, anche in funzione della costante evoluzione dell'economia nazionale, proseguire nell'azione di aggiornamento del Piano Industriale dando incarico ad una nuova società di consulenza ed il cui elaborato risulta essere stato redatto in "bozza" in data 31 luglio 2024.

Il costante monitoraggio della redditività degli eventi unito alla rimodulazione, da parte della controllante, del canone di locazione del quartiere fieristico, consentiranno presumibilmente di far fronte anche ad eventuali criticità che potranno determinarsi in merito alla totale ripresa dell'attività fieristica soprattutto in relazione al protrarsi degli eventi politico-economici di carattere sia nazionale che internazionale.

Qualora nel corso dei prossimi dodici mesi la controllata non ripristini condizioni di redditività che possano portare a un riequilibrio del patrimonio netto, la Investimenti S.p.A. si riserverà di procedere alla liquidazione della controllata.

5. Attività e natura dei ricavi del 2024

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a Euro 325.625 e sono relativi alla parte del canone di affitto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl dopo l'abbattimento di E. 1.274.374 derivante dall'accordo del 12 settembre 2024 e il canone per la concessione alla TIM delle aree utilizzate per le antenne. 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.

E' stata contabilizzata la sopravvenienza di E.115.853.234 in ragione della sentenza n. 6067/2024 in cui la Corte di Appello di Roma ha condannato la Generali Italia spa e Progetto Fiera Srl e Lamaro Appalti Spa al pagamento di detta somma a titolo di risarcimento del danno in ordine all'esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Polo Fieristico.

Fitti attivi	325.625
Concessioni e convenzioni diverse	49.875
Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni	375.500
Ricavi diversi da rifatturazione	99.569
Sopravvenienze attive	115.934.658
Altri ricavi	40
Totale Altri ricavi e proventi	116.034.268

6. Fatti rilevanti dell'esercizio

Tra i fatti rilevanti dell'esercizio 2024 assumono particolare rilievo:

- In data 12 settembre 2024, la società ha rinegoziato con la controllata Fiera Roma i canoni d'affitto della struttura immobiliare e del ramo d'azienda prendendo atto della difficile situazione venutasi a creare per i difetti costruttivi dei manufatti edilizi (così come evidenziati dai periti nominati dal Tribunale). Il mancato ripristino delle strutture, dipeso dalla necessità di non alterare lo stato dei luoghi sino alla definizione del contenzioso legale, ha comportato sia ingenti spese di lavori di manutenzione sia maggiori spese per gli allestimenti delle manifestazioni necessarie per dare corso alle manifestazioni nonché perdita d'affari. A tal fine sono stati rinegoziati i corrispettivi dei contatti d'affitto. Tale rinegoziazione ha comportato la rinuncia del credito per complessivi Euro 7.964.786 di cui Euro 6.690.411 relativi ai crediti maturati nel 2023 e la restante parte relativa ai crediti maturati nel corso del 2024.
- Sono ancora in corso le procedure finalizzate ad ottenere la variazione di destinazione d'uso di padiglioni del nuovo polo fieristico destinati alla vendita. 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 relazione al contenzioso con il Gruppo Lamaro Toti pendente sin dal 2015, con sentenza n. 6067/2024 la Corte di Appello di Roma ha condannato la Generali Italia spa e Progetto Fiera Srl e Lamaro Appalti Spa al pagamento di Euro 115.853.234 a favore della Investimenti S.p.A., a titolo di risarcimento del danno in ordine all'esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Polo Fieristico.

7. Risultati economico/finanziari della gestione

Nell'esercizio 2024, i ricavi complessivi si sono attestati a circa 116 mln€, mentre i costi operativi dell'azienda sono stati pari a circa Euro 80 mln/€. L'EBITDA è pari a 114 mln/€ rispetto a -1,7 mln/€ del 2022. Rispetto al 2023 i ricavi per prestazioni sono derivati per la parte del canone di affitto nei confronti della controllata Fiera Roma Srl dopo l'abbattimento di E. 1.274.374 derivante dall'accordo del 12 settembre 2024 e il canone per la concessione alla TIM delle aree utilizzate per le antenne la rifatturazione dei costi sostenuti per le polizze assicurative e dagli incassi dei risarcimenti assicurativi.

Nell'esercizio sono stati capitalizzati oneri finanziari sul prestito obbligazionario per circa 0,5 mln/€.

Il risultato netto di bilancio è positivo per 35 mln/€.

La situazione patrimoniale evidenzia la stabilità del capitale immobilizzato e la stabilità del capitale circolante.

Il patrimonio netto si incrementa di 35 mln/€ per effetto dell'utile d'esercizio.

I debiti finanziari, incluso il prestito obbligazionario, si incrementano di 0,7 mln/€ per effetto della capitalizzazione degli oneri finanziari sul prestito obbligazionario e dell'incremento dei debiti vs controllate.

Nel 2024 la società ha contabilizzato la rinuncia ai crediti maturati al 31/12/23 per residui E. 1.274.375 deliberata in data 12 settembre 2024 dall'A.U. per la rinegoziazione dei contratti di affitto.

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 100 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.

	2022	2023	2024
Ricavi	3.413.984	343.283	116.409.768
Costi Operativi	2.235.832	2.106.457	1.902.419
EBITDA	1.178.152	-1.763.174	114.507.349
Ammortamenti e acc.ti	5.239	5.096.103	78.764.966
EBIT	1.172.913	-6.859.277	35.742.383
Oneri finanziari netti	-276.252	-526.255	-587.171
Partite straordinarie e svalutazioni	0	0	0
EBT	896.661	-7.385.532	35.155.212
Imposte	0	2.770.487	0
Risultato netto	896.661	-10.156.020	35.155.212

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

	2022	2023	2024
ROE	1,0%	-12,5%	30,2%
ROI	0,6%	-3,5%	15,448%
ROS	34,4%	-1998,1%	30,704%
TURN OVER	0,02	0,00	0,50

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 2022–2024:

	2022	2023	2024
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni nette	136.077.924	136.113.329	132.488.365
Circolante	65.436.016	58.709.972	98.888.691
Totale capitale investito	201.513.940	194.823.301	231.377.057
Mezzi propri	91.598.378	81.442.357	116.597.569
Debiti a M/L termine	97.081.815	97.625.282	98.216.108
Fondi rischi+TFR	7.741.607	7.752.255	7.763.800
Fondo imposte differite	500.000	3.270.487	3.270.487
Debiti a breve termine	4.592.142	4.732.920	5.529.092
Totale fonti di finanziamento	201.513.942	194.823.301	231.377.057

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

	2022	2023	2024
Indice di struttura lordo	1,39	1,32	1,62
Indice di struttura netto	0,67	0,60	0,88
Rapporto di indebitamento	1,11	1,26	0,89
Indice di liquidità	14,25	12,40	17,89

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

Gli anni 2024-2025 saranno caratterizzati 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.

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 2026.
- 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. A Dicembre 2023, è stato pubblicato un avviso per richiedere manifestazioni di

interesse per la 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. il medesimo complesso immobiliare. L'avviso non ha avuto riscontri.

- Si precisa che in data 12 settembre 2024 Investimenti ha ufficializzato la riduzione del canone di locazione del quartiere fieristico e del ramo di azienda a 1.600.000 Euro con effetto fino al 31 dicembre 2026.
- Contestualmente ha inoltre formalizzato la rinuncia irrevocabile ed incondizionata dei crediti commerciali verso Fiera Roma per complessivi Euro 7.964.786, come già detto.
- Quanto al contenzioso con Gruppo Lamaro – Toti e Assicurazioni Generali S.p.A., , in data 30/09/24 con sentenza n.6067/2024, la Corte di Appello ha accolto l'appello principale di Investimenti S.p.A. quantificando il costo dei ripristini in Euro 115.010.000 e condannando Generali Italia s.p.a. al pagamento della somma di Euro 40.352.228 mentre la Progetto Fiera s.r.l. e Lamaro Appalti s.p.a., in solido tra loro, sono state condannate al pagamento della somma di Euro 74.657.771,60, a titolo di risarcimento del danno.

In data 28 marzo 2025, la Investimenti S.p.A. ha ricevuto l'incasso per Euro 41.140.000 dalla Generali Italia S.p.A.. Quanto invece alla condanna di Progetto Fiera S.r.l. e Lamaro Appalti S.p.A., appare difficile stimare la possibilità di recupero del credito, considerando che la Lamaro Appalti S.p.A. è stata recentemente ammessa alla procedura di concordato preventivo proponendo per i creditori chirografari (grado riferibile a quello vantato dalla Investimenti S.p.A.), una percentuale di soddisfazione, nell'arco temporale del piano di 7 anni, di poco superiore al 2%. La società ha registrato i crediti derivanti dal contenzioso, sul bilancio al 31 dicembre 2024.



10. Continuità aziendale

La Società ha consuntivato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 un risultato positivo pari a circa euro 35.155.212 tenuto conto del minor importo del credito nei confronti della controllata a fronte dell'accordo convenuto il 12 settembre 2024.

In data 27 Marzo 2025 la società ha ricevuto dalla Generali Italia Spa la somma di Euro 41.190.293,41 a titolo di indennizzo assicurativo dovuto in forza della polizza decennale postuma per i gravi vizi costruttivi del Nuovo Polo Fieristico.

La situazione patrimoniale di Investimenti SpA conta quindi su una disponibilità di cassa che, una volta ripianati i debiti, prevederà quale passo successivo e necessario, una serie di investimenti finalizzati al risanamento strutturale del quartiere fieristico, per il ripristino funzionale del complesso immobiliare ed anche, considerando le lagnanze dell'utenza, dell'estetica.

Il bilancio presenta un indebitamento finanziario pari a 103 mln/€ al 31 dicembre 2024, rappresentato per circa 84,3 mln/€ da debiti verso altri finanziatori per 13,4 mln€ da obbligazioni non convertibili sottoscritte dal socio CCIAA di Roma. La società in data 21 ottobre 2024 in sede di Assemblea degli Obbligazionisti, ha modificato il Regolamento del Prestito Obbligazionario "Investimenti S.p.A. 2013-2024" prevedendo come termine ultimo per la restituzione del Prestito Obbligazionario, a titolo di capitale ed interessi, la data del 31 dicembre 2026 precedentemente fissata al 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 2024. 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, e da ultimo slittato al 31 marzo 2026, l'importo di euro 21 mln, anche laddove non si verifichi la rimozione del vincolo fieristico in relazione ai Padiglioni 11, 12, 13 e 14.

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.

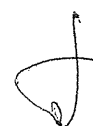
Al fine di sanare anche quest'ultima parte di debito si sta lavorando per riuscire ad ottenere da parte del Socio Roma Capitale la necessaria variante di destinazione d'uso che permetterebbe di poter alienare anche gli altri elementi del patrimonio immobiliare, attualmente gravati da vincolo di destinazione 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.

La società sta inoltre proseguendo l'attività volta alla cessione degli assets con l'obiettivo di finalizzarla entro il termine previsto dagli accordi vigenti.

Si sono esplorate le condizioni per poter addivenire ad una vendita nei termini del 2024 anche con forme "transitorie" di locazione e poi cessione. Allo stato attuale, non essendo state rilasciate le garanzie richieste, la trattativa non si è ancora concretizzata.

Si ricorda che, in data 28/01/25 la Società e la Arec neprix Spa (Yanez) hanno concordato le seguenti modifiche all'Accordo di Riequilibrio:

- Il termine del 31/12/24 è stato sostituito con il nuovo termine del 31/03/26;
- Sono stati modificati gli importi Floor e l'importo dello Stralcio come meglio descritto all'interno del paragrafo 4 della Nota Integrativa;
- Il termine del 31/12/31 previsto dall'art. 10 dell'Accordo relativo alla Clausola di Ristoro, è stato sostituito con il termine del 31/12/38.



In data 30/09/24 con sentenza 6067/2024 la Corte di Appello ha accolto l'appello principale di Investimenti S.p.a. quantificando il costo dei ripristini in E. 115.010.000 condannando Generali Italia s.p.a. al pagamento della somma di E. 40.352.228 e Progetto Fiera s.r.l. e Lamaro Appalti s.p.a., in solido tra loro, al pagamento della somma di E. 74.657.771, a titolo di risarcimento del danno.

Il 29/10/24 la Generali Italia Spa ha presentato istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza adducendo che in forza della suddetta cessione di credito la Generali Italia S.p.A. nulla deve corrispondere alla Investimenti S.p.A. in quanto unica beneficiaria dei crediti derivanti dalla polizza decennale postuma n. 258751153 è la UniCredit S.p.A. In data 27/12/24 Il Tribunale di Treviso ha rigettato l'istanza di sospensione proposta dalla Generali S.p.A, condannandola alla refusione delle spese, liquidate per tale fase cautelare in Euro 8.000,00, oltre spese generali ed accessori di legge.

In data 28 marzo 2025, la Investimenti S.p.A. ha ricevuto l'incasso per Euro 41.140.000 dalla Generali Italia S.p.A. Quanto invece alla condanna di Progetto Fiera S.r.l. e Lamaro Appalti S.p.A., si precisa che appare difficile stimare la possibilità di recupero del credito da parte di Investimenti, considerando che la Lamaro Appalti S.p.A. è stata recentemente ammessa alla procedura di concordato preventivo proponendo per i creditori chirografari (grado riferibile a quello vantato dalla Investimenti S.p.A.), una percentuale di soddisfazione, nell'arco temporale del piano di 7 anni, di poco superiore al 2%.

Viste le circostanze sopra illustrate, si è ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione delle proroghe dei termini di scadenza ottenuti dai principali creditori della società.

Tali proroghe permetteranno alla società di finalizzare il piano delle dismissioni, in aderenza all'accordo di riequilibrio sottoscritto, continuando a lavorare al processo teso alla rimozione del vincolo fieristico gravante sui padiglioni e sull'area "fase 2".

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

Al 31 dicembre 2024 sono presenti in bilancio i seguenti crediti e debiti verso la società controllata Fiera Roma srl:

Crediti	Debiti
672.979	2.895.337

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
Luca Voglino



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL' APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Agli Azionisti della Società Investimenti S.p.A.

Il collegio sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'assemblea dei soci il 19 settembre 2023. Nel periodo decorrente dalla nomina, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Preliminarmente evidenziamo che il bilancio viene presentato all'approvazione dei Soci oltre il maggior termine di 180 giorni previsto dalla vigente normativa. Il collegio sindacale ha più volte formalmente sollecitato l'amministratore unico a convocare l'assemblea per informare i Soci riguardo sia alla situazione economico-finanziaria, che agli impegni in scadenza, determinanti ai fini del mantenimento della continuità aziendale, che comunque è stata confermata dall'Amministratore unico nel bilancio che viene oggi sottoposto alla Vostra approvazione.

Il fascicolo di bilancio, costituito dal bilancio di esercizio redatto in forma ordinaria, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione è stato trasmesso al collegio sindacale, nella sua versione definitiva, in data 16 dicembre 2025. La presente relazione è stata emessa in sostituzione della precedente relazione del collegio sindacale, emessa in data 13 novembre 2025, *a seguito delle modifiche degli schemi di bilancio e dell'informativa del bilancio inclusa nei paragrafi "Valore della produzione", "10 d. Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante" e "D) Rettifiche di Valore di attività finanziarie", della Nota Integrativa apportate dall'amministratore unico*, in data 29 ottobre 2025 *al fine di dare una diversa esposizione contabile della svalutazione del credito verso la controllata Fiera Roma S.r.l.* La presente relazione recepisce le ulteriori modifiche di carattere formale approvate con determina dell'Amministratore unico in data 11 dicembre 2025.

Si ricorda che il collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "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, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Nel corso del periodo dalla nomina alla data di redazione delle presente relazione il collegio si è riunito diciassette volte, di cui otto alla presenza dell'amministratore unico, dal quale abbiamo acquisito informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire, salvo quanto indicato anche nel seguito della presente relazione.

Con il soggetto incaricato della revisione legale e con il responsabile dell'Organismo di Vigilanza abbiamo scambiato dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

1) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 predisposto dall'amministratore, chiude con un utile di Euro 35.155.212 e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa. L'organo di amministrazione ha inoltre predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 del c.c. e la relazione sul governo societario.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, la società Ernst Young S.p.a., ha consegnato al collegio sindacale la propria relazione in data 16 dicembre 2025 che riporta il seguente giudizio: *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, 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"*.

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e *"il giudizio non è espresso con rilievi"* riportato nella relazione di revisione dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dall'amministratore unico.

Il collegio, richiama, tuttavia, l'attenzione dei Soci sul contenuto del paragrafo *Richiamo di informativa* presente nella relazione prodotta dalla società di revisione, per la significatività in termini prospettici, anche con riferimento alla situazione della società controllata.

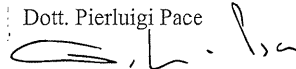
Il Collegio concorda con la proposta di deliberazione presentata dall'organo amministrativo in nota integrativa riguardo alla destinazione dell'utile di esercizio.

Roma 16 dicembre 2025

IL COLLEGIO SINDACALE

Il Presidente

Dott. Pierluigi Pace



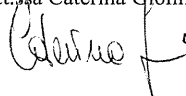
Il Sindaco effettivo

Dott.ssa Linda Ottaviano



Il Sindaco effettivo

Dott.ssa Caterina Gfomi





Shape the future
with confidence

Investimenti S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

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



Shape the future
with confidence

EY S.p.A.
Via Lombardia, 31
00187 Roma

Tel: +39 06 324761
Fax: +39 06 32475504
ey.com

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 2024, 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 2024, 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.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione:

- su quanto riportato nel paragrafo "Continuità Aziendale" della Nota Integrativa in cui l'amministratore unico descrive gli eventi che hanno comportato l'utile d'esercizio al 31 dicembre 2024 e informa che alla medesima data la società presenta debiti 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; tale Accordo, così come modificato dal citato Atto, prevede (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. Nella medesima nota l'Amministratore Unico informa che nell'ambito del contenzioso con il Gruppo Lamaro - Toti, in data 30/09/24 con sentenza n.6067/2024 la Corte di Appello abbia accolto l'appello principale di Investimenti S.p.a. quantificando il costo dei ripristini in Euro 115 milioni e condannando Generali Italia s.p.a., Progetto Fiera S.r.l. e Lamaro Appalti S.p.A. al pagamento di tale somma. L'amministratore prosegue illustrando che in data 28 marzo 2025 è stato ricevuto un incasso per 40 milioni per la

EY S.p.A.
Sege Legale: Via Mecenate, 157 - 00138 Milano
Sege Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 3.000.000,00
L'attività di C.O. del Registro delle Imprese è svolta in Italia a Milano, Monza, Bergamo e Lecco
Codice fiscale e numero di iscrizione: 00438900084 - numero R.G. n. 00190/006186 - F. IVA: 000891211002
Iscritta al Registro Revisioni Legali n. 70045 - Pubblicata sul G.U. Suppl. 13 - IV Serie Sped. in abb. 17.7.1995



Shape the future
with confidence

quota di competenza Generali S.p.A.. In tale contesto l'amministratore unico ha ritenuto di redigere il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione delle proroghe dei termini di scadenza ottenuti dai principali creditori della società;

- su quanto riportato nel paragrafo "Situazione Fiera Roma S.r.l." della Relazione sulla Gestione nel quale l'amministratore unico descrive l'andamento economico e finanziario della controllata e le azioni di ripatrimonializzazioni effettuate dalla società; l'amministratore unico inoltre evidenzia come qualora nel corso dei prossimi dodici mesi la controllata non ripristini condizioni di redditività che possano portare a un riequilibrio del patrimonio netto della stessa, la Investimenti S.p.A. si riserverà di procedere alla liquidazione della controllata.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

Altri Aspetti

La presente relazione è emessa in sostituzione della precedente relazione della società di revisione del 16 luglio 2025, che riportava un giudizio senza rilievi, a seguito delle modifiche degli schemi di bilancio e dell'informativa del bilancio inclusa nei paragrafi "Valore della produzione", "10 d. Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante" e "D) Rettifiche di Valore di attività finanziarie" della Nota Integrativa apportate dall'amministratore unico in data 11 dicembre 2025 al fine di dare una diversa esposizione contabile della svalutazione del credito verso la controllata Fiera Roma S.r.l..

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 dallo stesso 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 abbia 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.



Shape the future
with confidence

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter) 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 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.



Shape the future
with confidence

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Investimenti S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), 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, 15 dicembre 2025

EY S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauro Ottaviani'.

Mauro Ottaviani
(Revisore Legale)

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2024

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 organi: Assemblea dei Soci, Organo Amministrativo, Collegio Sindacale.

L'Organo Amministrativo, secondo la normativa vigente e le disposizioni statutarie vigenti, può essere costituito in forma monocratica o collegiale.

In data 21 luglio 2022 l'Assemblea dei Soci ha deliberato che la Società sia amministrata da un Amministratore Unico.

La Società ha affidato la revisione legale dei conti ad un soggetto diverso del collegio sindacale come prescritto dall'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 175/2016, mentre ai sensi della Legge 231/2001 è costituito un organo di vigilanza.

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 2024 e, in relazione a specifici temi, sono aggiornate al 25 Febbraio 2025, 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 inespreso.

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

Le partecipazioni sono suddivise come riportato nella seguente tabella:

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

ORGANO AMMINISTRATIVO

Secondo le previsioni Statutarie, la società è amministrata, a scelta dell'Assemblea e comunque nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, da un Amministratore unico o da un Consiglio di Amministrazione composto da tre o da cinque membri, tra cui il Presidente.

La nomina degli amministratori è riservata per una parte agli Enti pubblici partecipanti e per la restante all'Assemblea. Gli Enti pubblici potranno in qualunque momento revocare e sostituire gli amministratori di cui gli è riservata la nomina. La nomina o la revoca sono efficaci dalla data di ricevimento da parte della società dell'atto di nomina o di revoca.

Per gli Enti pubblici partecipanti la nomina sarà effettuata in proporzione alla partecipazione azionaria complessiva degli stessi rispetto all'intero capitale sociale. In particolare a ciascuno degli Enti stessi la nomina degli amministratori è riservata in ragione della propria partecipazione azionaria rispetto all'intero capitale di parte pubblica.

L'Assemblea del 19 Settembre 2023 ha nominato un Amministratore Unico nella persona del Dr. Luca Voglino. La stessa Assemblea, ha determinato in un esercizio la durata della nomina dell'organo amministrativo.

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.

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

Quando l'amministrazione della Società è affidata all'Amministratore unico, al medesimo spettano, ove non espressamente indicati dallo statuto, i poteri e le facoltà che lo statuto attribuisce al Consiglio di Amministrazione e al Presidente.

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

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.

ORGANO DI CONTROLLO E REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Secondo le previsioni di legge e dello Statuto della Società, il Collegio Sindacale di Investimenti Spa è composto di tre membri effettivi e due 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 19 settembre 2023, il Collegio Sindacale attuale è composto da:

Dott. Pierluigi Pace – Presidente

Dott.ssa Caterina Giomi – Sindaco effettivo

Dott.ssa Linda Ottaviano– Sindaco effettivo

Dott. Giuseppe Cappiello - Sindaco supplente.

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

L'attività di revisione legale dei conti, secondo quanto stabilito dall'art. 3, comma 2 del D. Lgs. 175/2016 e dell'art. 21 dello Statuto, è affidata ad una società di revisione legale specializzata, regolarmente iscritta all'apposito registro dei revisori legali presso il Ministero della Giustizia, nominata, ai sensi dell'art. 2409 bis e seguenti del Codice Civile, dall'Assemblea dei Soci.

SISTEMA DI CONTROLLO E GESTIONE DEI RISCHI

La Società INVESTIMENTI SPA dall'anno 2016, in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs.33/2013 (modificato dal D.Lgs. 97/2016) redige un proprio Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e la Trasparenza, finalizzato all'individuazione e pianificazione degli interventi organizzativi volti alla prevenzione del rischio di corruzione.

Il citato Piano, riferito al periodo 2023-2025, è stato approvato dal CdA in data 31 Marzo 2023, come parte integrante del nuovo MOGC.

Sempre in base alle indicazioni del Decreto Trasparenza, sul sito internet istituzionale la società ha pubblicato tutti i dati relativi alla sezione "Società trasparente".

In data 26/02/24 l'incarico di Responsabile della Prevenzione della Corruzione, in sostituzione della Dr.ssa Sabrina Loparco, è stato conferito alla Dr.ssa Fernanda Giudice.

Inoltre, 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 dalla norma.

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), adottato con delibera del CdA del 27-04-2021, è stato aggiornato dall'Organismo di Vigilanza e quindi riferito al triennio 2023-2025, recependo tutte le modifiche normative progressivamente intervenute, con particolare riferimento alle novità introdotte in materia di reati societari e di rischi ambientali.

L'Organismo di Vigilanza ("OdV"), istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, nominato in forma monocratica con delibera del CdA del 23 aprile 2021, 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 dell'unica seduta dell'OdV del 28 giugno 2024, che si è riunito regolarmente alla presenza del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, nel corso del 2024 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.

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 2024 si è tenuta una Assemblea degli Obbligazionisti in data 21 Ottobre e nessuna assemblea ordinaria né straordinaria.

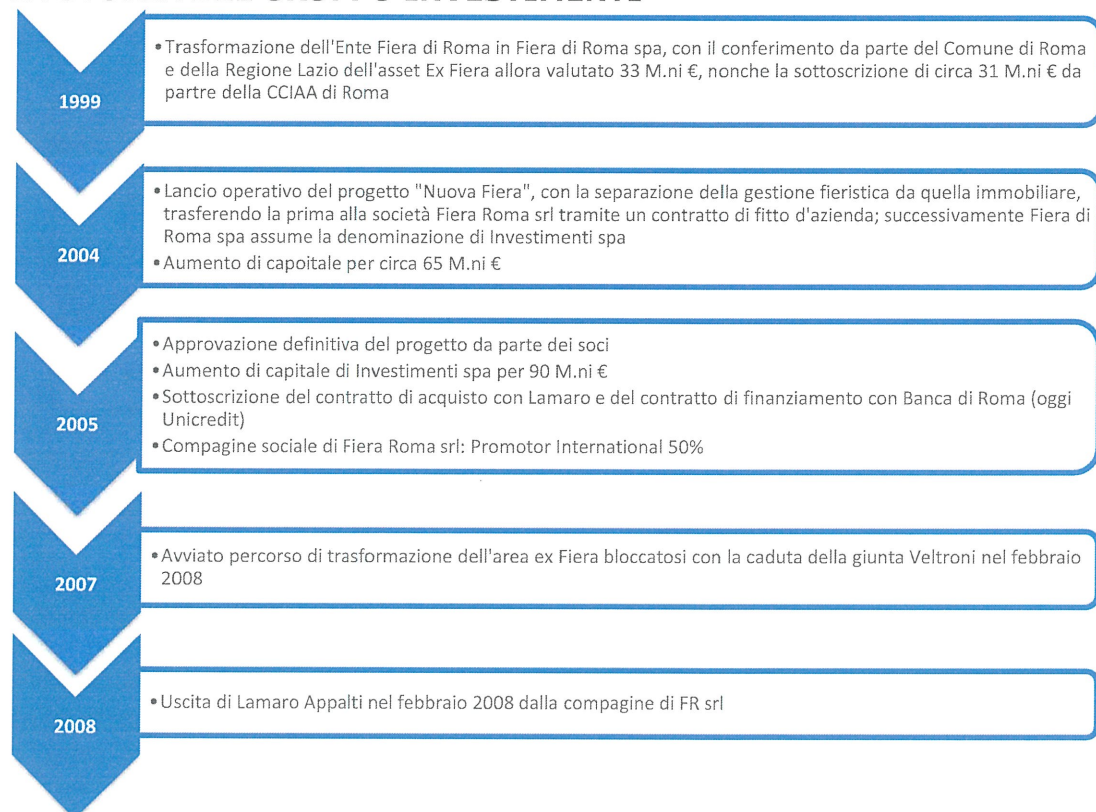
SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

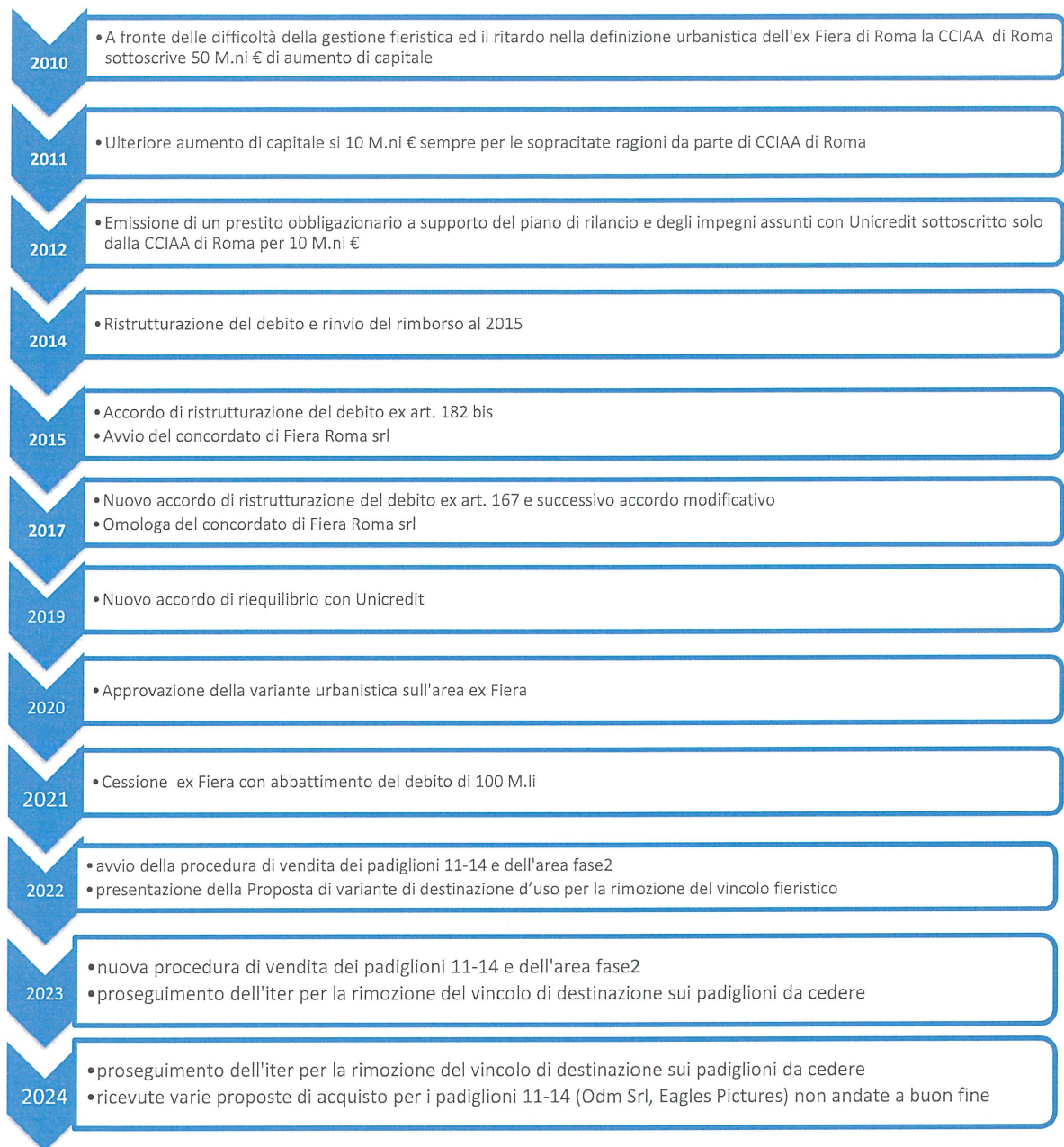
- Il gruppo Investimenti spa nasce alla fine degli anni 90 con la trasformazione dell'Ente Fiera Roma in spa e si evolve dal 2004 in una struttura che separa

l'attività infrastrutturale (Investimenti spa) e l'attività di gestione fieristica (Fiera Roma srl) al fine di poter coinvolgere capitali privati nella gestione.

- Nel 2005 i Soci approvano (delibera assemblea dei Soci 23/09/2005) il progetto di nascita della nuova società da finanziarsi (cfr delibera del Consiglio Comunale n. 233 del 19 Settembre 2005) mediante versamento in denaro e valorizzazione dell'asset immobiliare "Vecchia Fiera" entro il 2007, con la conseguente cessione tramite apposita gara entro Luglio 2009.
- Su queste premesse Unicredit sosteneva l'iniziativa con finanziamento di 300 M.ni € modulando il rimborso in base alla tempistica sopra evidenziata, approvata all'unanimità dei Soci.
- Oggi il Gruppo si trova ancora in 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 13,3 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.

Si sono esplorate le condizioni per poter addivenire ad una vendita nei termini del 2024 anche con forme "transitorie" di locazione e poi cessione. Purtroppo, allo stato attuale, non essendo state rilasciate le garanzie richieste, la trattativa non si è concretizzata.

Inoltre, a Dicembre 2023, è stato pubblicato un ulteriore avviso per richiedere manifestazioni di interesse per il medesimo complesso immobiliare. L'avviso non ha avuto riscontri.

Investimenti spa sta comunque proseguendo l'attività volta alla cessione con l'obiettivo di finalizzarla entro il termine previsto dagli accordi vigenti.

Il 28/01/25 la Società e la Arec neprix Spa (Yanez) hanno concordato le seguenti modifiche all'Accordo di Riequilibrio:

- Il termine del 31/12/24 previsto agli artt. 7.3.1 (b), 8.1 (B) e 10 (b) è stato sostituito con il nuovo termine del 31/03/26.
- L'ammontare dell'Importo Floor è stato modificato in Euro 21.000.000 e l'ammontare dell'Importo Stralciato è stato modificato in Euro 35.000.000.
- Il termine del 31/12/31, previsto dall'art. 10 dell'Accordo, relativo alla Clausola di Ristoro, è stato sostituito con il termine del 31/12/38

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

