

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. 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:

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

Immobili oggetto di cessione

Ricorrendo le condizioni essenziali dell'Accordo di Riequilibrio, quali

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

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

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

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

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

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

Obblighi assunti da Investimenti spa

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

(Documento firmato in originale presso gli uffici della Società)