

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

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 le 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

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.

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 novembre 2025

EY S.p.A.


Mauro Ottaviani
(Revisore Legale)